



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 016 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORSKJÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 326 526	1 224 100
Sum inntekter		1 326 526	1 224 100
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		134 325	134 325
Annen driftskostnad		713 435	782 700
Sum kostnader		862 593	928 435
Driftsresultat		463 933	295 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 471	6 720
Sum finansinntekter		4 471	6 720
Annen finanskostnad		117 488	169 738
Sum finanskostnader		117 488	169 738
Netto finans		-113 017	-163 018
Ordinært resultat før skattekostnad		350 916	132 647
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 916	132 647
Årsresultat		350 916	132 647
Totalresultat		350 916	132 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 916	132 647
Sum overføringer og disponeringer		350 916	132 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 868 000	14 868 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			134 325
Sum varige driftsmidler		14 868 000	15 002 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 868 000	15 002 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 900	89 468
Sum fordringer		7 900	89 468
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 120	469 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 120	469 531
Sum omløpsmidler		536 020	558 999
SUM EIENDELER		15 404 020	15 561 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		480 000	480 000
Sum innskutt egenkapital		480 000	480 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 797 316	2 446 401
Sum opptjent egenkapital		2 797 316	2 446 401
Sum egenkapital		3 277 316	2 926 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 450 708	4 870 107
Øvrig langsiktig gjeld		7 614 000	7 614 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 064 708	12 484 107
Sum langsiktig gjeld		12 064 708	12 484 107
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 595	47 254
Leverandørgjeld		5 464	103 562
Annen kortsiktig gjeld		12 937	
Sum kortsiktig gjeld		61 996	150 816
Sum gjeld		12 126 704	12 634 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 404 020	15 561 324



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522586

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 016 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORSKJÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 993 016 039
STORSKJÆRET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 326 526	1 224 100
Sum inntekter		1 326 526	1 224 100
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		134 325	134 325
Annen driftskostnad		713 435	782 700
Sum kostnader		862 593	928 435
Driftsresultat		463 933	295 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 471	6 720
Sum finansinntekter		4 471	6 720
Annen finanskostnad		117 488	169 738
Sum finanskostnader		117 488	169 738
Netto finans		-113 017	-163 018
Ordinært resultat før skattekostnad		350 916	132 647
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 916	132 647
Årsresultat		350 916	132 647
Totalresultat		350 916	132 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 916	132 647
Sum overføringer og disponeringer		350 916	132 647



Organisasjonsnr: 993 016 039
STORSKJÆRET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 868 000	14 868 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			134 325
Sum varige driftsmidler		14 868 000	15 002 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 868 000	15 002 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 900	89 468
Sum fordringer		7 900	89 468
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 120	469 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 120	469 531
Sum omløpsmidler		536 020	558 999
SUM EIENDELER		15 404 020	15 561 324
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		480 000	480 000
Sum innskutt egenkapital		480 000	480 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 797 316	2 446 401
Sum opptjent egenkapital	2 797 316	2 446 401
Sum egenkapital	3 277 316	2 926 401
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 450 708	4 870 107
Øvrig langsiktig gjeld	7 614 000	7 614 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 064 708	12 484 107
Sum langsiktig gjeld	12 064 708	12 484 107
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 595	47 254
Leverandørgjeld	5 464	103 562
Annen kortsiktig gjeld	12 937	
Sum kortsiktig gjeld	61 996	150 816
Sum gjeld	12 126 704	12 634 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 404 020	15 561 324



Organisasjonsnr: 993 016 039
STORSKJÆRET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Storskjæret Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Storskjøret Borettslag. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4964>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Storskjøret Borettslag

Marit Ekeberg

Hilde Bredegg

Espen Vien



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Espen Vien og Marit Ekeberg.

Forslag til vedtak

Espen Vien og Marit Ekeberg er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-digital.pdf



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Storskjæret Borettslag
avholdes digitalt på vibbo.no fra 21.06.21 til 24.06.21.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Våler, 4. mai 2021
Styret i Storskjæret Borettslag

Marit Ekeberg Hilde Bredegg Espen Vien

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Ekeberg	Rudsvegen 574
Styremedlem	Hilde Bredegg	Ranumsvegen 290
Styremedlem	Espen Vien	Åsmund Sveens Veg 23
Varamedlem	Monica Solberg	Kantorivegen 21
Varamedlem	Per Håvard Tomterstad	Opåsvegen 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Marit Ekeberg

Rudsvegen 574

Varadelegert
Hilde Bredegg

Ranumsvegen 290

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Storskjæret Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Storskjæret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993016039, og ligger i VÅLER (INNLANDET) kommune med følgende adresse:

Kapteinvegen 102
Kapteinvegen 104
Kapteinvegen 106
Kapteinvegen 108

Gårds- og bruksnummer :
38 198 202

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Storskjæret Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 326 526,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 862 583,-.

Resultat

Årets resultat på kr 350 916,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 474 024,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 45 000,-.

Kommunale avgifter i VÅLER (INNLANDET) kommune

Det er budsjettet med kr 173 500,-.

Energikostnader

Energikostnadene er budsjettet med kr 80 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 60 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storskjæret Borettslag.

Lån

Storskjæret Borettslag har 2 lån i Sparebank 1 Østlandet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 74 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storskjæret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storskjæret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet av gitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsvarende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 087 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*

Uavhengig revisors beretning - Storskjæret Borettslag

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav*Konklusjon om realisering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 21. Mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard R. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



STORSKJÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		408 183	532 178	408 183	474 024
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		350 916	132 647	209 700	387 200
Tilbakeføring av avskrivning	13	134 325	134 325	135 000	135 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-419 399	-390 967	-398 000	-360 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		65 842	-123 995	-53 300	162 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		474 024	408 183	354 883	636 224
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		536 020	558 999		
Kortsiktig gjeld		-61 996	-150 816		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		474 024	408 183		



STORSKJÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		383 182	406 324	401 460	369 636
Innkrevde felleskostnader	2	943 344	817 776	943 540	943 364
SUM DRIFTSINNEKTER		1 326 526	1 224 100	1 345 000	1 313 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 833	-1 410	-1 500	-2 000
Styrehonorar	4	-13 000	-10 000	-10 000	-13 000
Avskrivninger	13	-134 325	-134 325	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	5	-4 900	-4 400	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-70 430	-68 510	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-12 525	-12 225	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-147 233	-43 087	-50 000	-45 000
Forsikringer		-56 456	-53 291	-59 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-159 798	-209 243	-220 500	-173 500
Energi/fyring		-86 108	-145 594	-180 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 512	-100 641	-107 000	-106 000
Andre driftskostnader	9	-70 674	-140 910	-112 500	-122 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-862 593	-928 435	-972 300	-836 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		463 933	295 665	372 700	476 200
DRIFTSRESULTAT		463 933	295 665	372 700	476 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 471	6 720	0	0
Finanskostnader	11	-117 488	-169 738	-163 000	-89 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-113 017	-163 018	-163 000	-89 000
ÅRSRESULTAT		350 916	132 647	209 700	387 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		350 916	132 647		



STORSKJÆRET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 868 000	11 868 000
Tomt		3 000 000	3 000 000
Andre varige driftsmidler	13	0	134 325
SUM ANLEGGSMIDLER		14 868 000	15 002 325
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 950	87 361
Andre kortsiktige fordringer	14	1 950	2 107
Driftskonto OBOS-banken		162 759	158 609
Sparekonto OBOS-banken		365 219	310 781
Sparekonto OBOS-banken II		142	141
SUM OMLØPSMIDLER		536 020	558 999
SUM EIENDELER		15 404 020	15 561 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 20000		480 000	480 000
Annen egenkapital	15	2 797 316	2 446 401
SUM EGENKAPITAL		3 277 316	2 926 401

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 450 708	4 870 107
Borettsinnskudd	17	7 614 000	7 614 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 064 708	12 484 107

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		5 464	103 562
Påløpte renter		7 746	14 988
Påløpte avdrag		35 849	32 266
Annen kortsiktig gjeld	18	12 937	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 996	150 816

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 404 020	15 561 324
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	19 614 000	19 614 000
Garantiansvar		0	0

Våler, 4. mai 2021
Styret i Storskjæret Borettslag

Marit Ekeberg/s/

Hilde Bredegg/s/ Espen Vien/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	753 408
Tilleggs lån 1 avdrag	110 016
Tilleggs lån 1 renter	79 920
Kapitalkostnader på IN-lån	385 297
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 115
Overført til kapitalkostnader	-383 182
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	943 344

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 833

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 13 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 525
SUM KONSULENTHONORAR	-12 525

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 020
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 980
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-147 233

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 817
Vann- og avløpsavgift	-115 216
Feieavgift	-1 223
Renovasjonsavgift	-33 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 798

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 761
Renhold ved firmaer	-60 255
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 674

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	32
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 551
Andre renteinntekter	2 888
SUM FINANSINTEKTER	4 471

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-112 559
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-4 929
SUM FINANSKOSTNADER	-117 488

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008/2009.	11 868 000
SUM BYGNINGER	11 868 000

Tomten ble kjøpt i 2008/2009.

Gnr.38/bnr.198 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fyringsanlegg		
Kostpris	1 343 250	
Avskrevet tidligere	-1 208 925	
Avskrevet i år	-134 325	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-134 325
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN		1 950
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 950

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 600 449	
Egenkapital fra IN tidligere	311 500	
Egenkapital fra IN 2020		0
Reduksjon EK fra IN		-114 633
SUM ANNEN EGENKAPITAL		2 797 316

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

SPAREBANK 1 ØSTLANDET

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011

-1 300 000

Nedbetalt tidligere

1 088 158

Nedbetalt i år

148 776

-63 066

SPAREBANK 1 ØSTLANDET

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,06 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007

-7 254 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 284 235

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

270 623

Nedbetalt tidligere, IN

311 500

Nedbetalt i år, IN

0

-4 387 642

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 450 708**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008/2009

-7 614 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-7 614 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-12 937

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-12 937**



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 614 000
Pantelån	4 450 708
Påløpte avdrag	35 849
Beregnete IN-forpliktelser	196 867
TOTALT	12 297 424

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 868 000
Tomt	3 000 000
TOTALT	14 868 000



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560539. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 13 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 13.000,-.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Marit Ekeberg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Espen Vien

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Monica Solberg

Per Håvard Tomterstad



Sak 6

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsmaling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Delegert: Marit Ekeberg

Varadelegert: Hilde Bredegg

Forslag til vedtak

Delegert: Marit Ekeberg

Varadelegert: Hilde Bredegg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.