



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 214 652  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BÅHUSGT 14 B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### 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, 08.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		406 152	411 126
<b>Sum inntekter</b>		<b>406 152</b>	<b>411 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			3 423
Annen driftskostnad		262 508	306 707
<b>Sum kostnader</b>		<b>262 508</b>	<b>310 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>143 644</b>	<b>100 996</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 287	1 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 287</b>	<b>1 250</b>
Annen finanskostnad		6 142	10 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 142</b>	<b>10 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>145</b>	<b>-9 040</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 789	91 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 009 492	3 009 492
Sum varige driftsmidler		3 009 492	3 009 492
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 009 492	3 009 492
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		117 791	81 103
Sum fordringer		117 791	81 103
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		38 506	58 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 506	58 222
Sum omløpsmidler		156 297	139 325
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 165 789</b>	<b>3 148 817</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 768 547	1 624 758
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 768 547</b>	<b>1 624 758</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 769 647</b>	<b>1 625 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 860	175 398
Øvrig langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 361 860</b>	<b>1 475 398</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 361 860</b>	<b>1 475 398</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 641	
Skyldige offentlige avgifter		423	846
Annen kortsiktig gjeld		7 217	46 715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 281</b>	<b>47 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 396 141</b>	<b>1 522 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 165 788</b>	<b>3 148 817</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 507055

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 974 214 652  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BÅHUSGT 14 B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

**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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 974 214 652  
BÅHUSGT 14 B BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		406 152	411 126
<b>Sum inntekter</b>		<b>406 152</b>	<b>411 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			3 423
Annen driftskostnad		262 508	306 707
<b>Sum kostnader</b>		<b>262 508</b>	<b>310 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>143 644</b>	<b>100 996</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 287	1 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 287</b>	<b>1 250</b>
Annen finanskostnad		6 142	10 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 142</b>	<b>10 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>145</b>	<b>-9 040</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 789	91 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>



Organisasjonsnr: 974 214 652  
BÅHUSGT 14 B BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 009 492	3 009 492
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 009 492	3 009 492
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		117 791	81 103
Sum fordringer		117 791	81 103
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 506	58 222
Sum omløpsmidler		38 506	58 222
Sum omløpsmidler		156 297	139 325
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 165 789</b>	<b>3 148 817</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 768 547	1 624 758



Sum opptjent egenkapital	1 768 547	1 624 758
Sum egenkapital	1 769 647	1 625 858
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	61 860	175 398
Øvrig langsiktig gjeld	1 300 000	1 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 361 860	1 475 398
Sum langsiktig gjeld	1 361 860	1 475 398
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	26 641	
Skyldige offentlige avgifter	423	846
Annen kortsiktig gjeld	7 217	46 715
Sum kortsiktig gjeld	34 281	47 561
Sum gjeld	1 396 141	1 522 959
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 165 788</b>	<b>3 148 817</b>



Organisasjonsnr: 974 214 652  
BÅHUSGT 14 B 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

Båhusgt 14 B Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Båhusgt 14 B 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/9226>

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 honorar
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Båhusgt 14 B Borettslag**

Mattias Gjermstad

Arve Lian

Hans Petter Moen



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.

**Forslag til vedtak**

Arve Lian og Hans Petter Moen 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. 9226 årsrapport med årsregnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mattias Gjermstad	Båhus Gate 14 B
Styremedlem	Arve Lian	Overlege Bratts Veg 28
Styremedlem	Hans Petter Moen	Båhus Gate 14 B
Varamedlem	Ingrid Pia Tjønndal Riksheim	Båhus Gate 14 B
Varamedlem	Øyvind Singsaas	Båhus Gate 14 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Båhusgt 14 B Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Båhusgt 14 B Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974214652, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Båhus Gate 14 B

Gårds- og bruksnummer :  
410 384

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.

Båhusgt 14 B 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 EIDE REVISJON 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 406 152.  
Dette er i henhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 262 508.

### Resultat

Årets resultat på kr 143 789 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 122 016 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 17 500 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med energikostnader tilsvarende kostnadene for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 120. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Båhusgt 14 B Borettslag.



## Lån

Båhusgt 14 B Borettslag har lån i NORDEA.

Lånet er et annuitetslån med 2,95% flytende rente. Lånet er nedbetalt 30.06.21.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Fellesgjeld nedbetales i sin helhet ved utgangen av 2. kvartal i år. Styret ønsker å holde felleskostnadene på samme nivå til minimum neste generalforsamling (våren 2022). På neste generalforsamling vil det være anledning til å stemme over å få felleskostnadene nedsatt, og hvor mye. Styret ønsker å holde felleskostnadene uendret inntil videre for å bygge kapital slik at vi kan foreta nødvendige oppgraderinger (eks. vaskekjeller) uten å foreta nye låneopptak

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## 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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Borettslaget Båhusgate 14b

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Båhusgate 14b sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 143 789. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende 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 regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 revisjonsskikk 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.



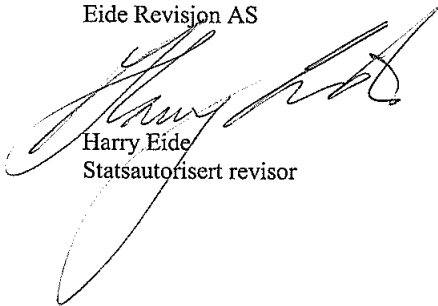
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering 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 bokføringsskikk i Norge.

TRONDHEIM, 25. mai 2021  
Eide Revisjon AS



Harry Eide  
Statsautorisert revisor



## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>91 764</b>	<b>110 002</b>	<b>91 764</b>	<b>122 015</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	143 789	91 956	0	93 527
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-113 538	-110 194	0	-61 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>30 251</b>	<b>-18 238</b>	<b>0</b>	<b>32 527</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>122 016</b>	<b>91 764</b>	<b>91 764</b>	<b>154 542</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	156 297	139 325		
Kortsiktig gjeld	-34 281	-47 561		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>122 016</b>	<b>91 764</b>		



## BÅHUSGT 14 B BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	406 152	406 152	0	406 000
Andre inntekter		0	4 974	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>406 152</b>	<b>411 126</b>	<b>0</b>	<b>406 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-423	0	-423
Styrehonorar		0	-3 000	0	-3 000
Revisjonshonorar	3	-750	-8 500	0	-8 500
Forretningsførerhonorar		-28 135	-32 338	0	-28 700
Konsulenthonorar	4	-1 260	-8 938	0	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-10 128	-63 424	0	-17 500
Forsikringer		-39 562	-37 694	0	-40 900
Kommunale avgifter	6	-65 656	-26 637	0	-79 400
Energi/fyring		-27 828	-35 115	0	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 399	-68 353	0	-81 000
Andre driftskostnader	7	-15 790	-25 709	0	-13 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-262 508</b>	<b>-310 130</b>	<b>0</b>	<b>-312 473</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>143 644</b>	<b>100 996</b>	<b>0</b>	<b>93 527</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	6 287	1 250	0	0
Finanskostnader	9	-6 142	-10 290	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>145</b>	<b>-9 040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>143 789</b>	<b>91 956</b>	<b>0</b>	<b>93 527</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 789			



Båhusgt 14 B Borettslag

## BÅHUSGT 14 B BORETTSLAG BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	3 009 492	3 009 492
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 009 492</b>	<b>3 009 492</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-4 411	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 739	17 100
Andre kortsiktige fordringer	11	98 463	64 003
Driftskonto OBOS-banken		36 626	0
Sparekonto OBOS-banken		1 880	0
Innestående i andre banker		0	58 222
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>156 297</b>	<b>139 325</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 165 788</b>	<b>3 148 817</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Opptjent egenkapital		1 768 547	1 624 758
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 769 647</b>	<b>1 625 858</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	61 860	175 398
Borettsinnskudd	13	1 300 000	1 300 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 361 860</b>	<b>1 475 398</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 217	4 411
Leverandørgjeld		26 641	0
Skyldige offentlige avgifter	14	423	846
Annen kortsiktig gjeld		0	42 304
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 281</b>	<b>47 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 165 788</b>	<b>3 148 817</b>
Pantstillelse	15	1 750 000	1 475 398
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.05.2021  
Styret i Båhusgt 14 B Borettslag

Mattias Gjermstad /s/

Arve Lian /s/

Hans Petter Moen /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil en kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar 2020 fremgår med kr 0, selv om honorar på kr 3 000 er utbetalt. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	406 152
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>406 152</b>



**NOTE: 3**

**REVISJONSHONORAR**

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar.

Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning.

I fremtiden vil revisjonshonoraret bli kostnadsført det året som fakturaene er datert.

Virkningen i overgangsåret er at bare differansen mellom avsatt og virkelig honorar blir ført i i regnskapet. Honorar for 2019 er betalt med kr 8 750 i år.

**NOTE: 4**

**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-1 260
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 260</b>

**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 718
Kostnader dugnader	-2 410
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 128</b>

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

**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 989
Vann- og avløpsavgift	-8 953
Feieavgift	-873
Renovasjonsavgift	-26 427
Kommunale avgifter	-16 414
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-65 656</b>

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 096
Andre kontorkostnader	-140
Bank- og kortgebyr	-1 979
Velferdskostnader	-575
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 790</b>

**NOTE: 8**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16
Renter bank	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 090
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 169
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 287</b>



Båhusgt 14 B Borettslag

**NOTE: 9**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-6 142
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 142</b>

**NOTE: 10**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 755 366
Kostpris/bokført verdi	1 254 126
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 009 492</b>

Tomten ble kjøpt i.

Gnr.410/bnr.384

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

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker fra 2019	98 463
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>98 463</b>

**NOTE: 12**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2007	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	1 324 602
Nedbetalt i år	113 538
	-61 860

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-61 860</b>
------------------------------------	----------------

**NOTE: 13**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 300 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 300 000</b>

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-423
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-423</b>



Båhusgt 14 B Borettslag

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 300 000
Pantelån	61 860
<b>TOTALT</b>	<b>1 361 860</b>

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

Bygninger	3 009 492
<b>TOTALT</b>	<b>3 009 492</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styrets e-postadresse: [bahusgt@styreverrommet.no](mailto:bahusgt@styreverrommet.no)

### 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 83324777. 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](mailto: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 slokkeutstyr 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

### 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.

### 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.



Båhusgt 14 B Borettslag

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

## **Fastsettelse av honorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår styrehonorar på kr 20 000.

### **Styrets innstilling**

Saken blir behandlet på eget Teams-møte.

Redegjørelse:

Årlig styrehonorar er foreslått økt fra kr. 3.000,- til kr. 20.000,- (fordelt på styreleder kr. 10.000,- og to styremedlemmer a kr. 5.000,-). Hovedårsaken til at styrehonorar bør økes er at arbeidsmengden som kreves for å yte et godt stykke arbeid på vegne av borettslaget ikke gjenspeiles i dagens vederlag. Ved å øke styrehonorar til kr. 20.000,- per år vil styrehonorar fortsatt være på et lavt nivå sammenlignet med borettslag av samme størrelse. Ved å øke styrehonorar vil det også bli mer attraktivt å ta del i styret, noe som igjen fører til mer engasjement blant beboerne. For videre engasjement i styret er det vesentlig for flere medlemmer av styret at dette kommer på plass. Ved nedstemning vil styrehonorar settes til kr. 0,- og nye medlemmer blir tvunget til å ta verv uten vederlag, noe som ikke er gunstig for verken andelseiere eller nye styremedlemmer. Alternativt kan styreleder leies inn eksternt til en vesentlig høyere sum enn kr. 20.000,-. Styre anmoder om at det stemmes for forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Saken blir behandlet og stemt over på Teams-møte. Det skal ikke stemmes over her, og eventuelle avgitte stemmer her blir ikke telt opp.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Saken behandles på eget Teams-møte etter sak 4 Fastsettelse av honorar.

**Styrets innstilling**

Blir lagt fram på eget Teams-møte.

**Forslag til vedtak**

Saken blir behandlet og stemt over på eget Teams-møte. Det skal ikke stemmes over her, og eventuelle avgitte stemmer her blir ikke telt opp.



## 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 innkreving 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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