



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 115
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE DALEN BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 004 067 | 2 778 130 |
| Sum inntekter | | 3 004 067 | 2 778 130 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 167 320 | 169 015 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 28 270 | 30 048 |
| Annen driftskostnad | | 6 880 441 | 7 231 184 |
| Sum kostnader | | 7 076 031 | 7 430 247 |
| Driftsresultat | | -4 071 964 | -4 652 117 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 935 | 3 867 |
| Sum finansinntekter | | 2 935 | 3 867 |
| Annen finanskostnad | | 204 617 | 45 686 |
| Sum finanskostnader | | 204 617 | 45 686 |
| Netto finans | | -201 682 | -41 819 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 273 646 | -4 693 936 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 273 646 | -4 693 936 |
| Årsresultat | | -4 273 646 | -4 693 936 |
| Totalresultat | | -4 273 646 | -4 693 936 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -4 273 646 | -4 693 936 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 273 646 | -4 693 936 |



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 | | 4 824 364 | 4 824 364 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 59 170 | 87 440 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 883 534 | 4 911 804 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 209 232 | 208 580 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 209 232 | 208 580 |
| Sum anleggsmidler | | 5 092 766 | 5 120 384 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 150 854 | 215 692 |
| Sum fordringer | | 150 854 | 215 692 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 274 862 | 1 406 383 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 274 862 | 1 406 383 |
| Sum omløpsmidler | | 1 425 716 | 1 622 075 |
| SUM EIENDELER | | 6 518 482 | 6 742 459 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 800 | 4 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 800 | 4 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 4 345 956 | 72 311 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 345 956 | -72 311 |
| Sum egenkapital | | -4 341 156 | -67 511 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 200 302 | 4 633 480 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 444 000 | 444 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 644 302 | 5 077 480 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 644 302 | 5 077 480 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 34 912 | 35 224 |
| Leverandørgjeld | | 104 025 | 1 674 204 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 3 701 | 4 419 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 72 699 | 18 642 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 215 336 | 1 732 490 |
| Sum gjeld | | 10 859 638 | 6 809 970 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 518 482 | 6 742 459 |



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Øvre Dalen Borettslag I vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 06.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 13.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Øvre Dalen Borettslag I blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 06.04.2021 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 13.04.2021

Selskapsnummer: 6198 Selskapsnavn Øvre Dalen Borettslag I

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Guro Lothe og Kristian Bårtvedt velges som protokollvitner.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 130 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Sak til behandling:

Saksfremstilling: Vedtektsendring

Beskrivelse

Bakgrunn:

I 2019 startet jobben med å legge ny hovedvannledning til alle boenheter. Det viste seg at de badene som ikke har vært pusset opp de siste årene ikke kunne kobles på ny hovedvannledning uten omfattende og inngripende tiltak for de det gjelder. Gammel hovedvannledning til bad ble vurdert til å være av så god kvalitet at det ikke utgjør en stor risiko å forbli tilkoblet på denne. Samtidig er det viktig at andelene blir koblet fra ved en eventuell oppussing, slik at vannledningen kan tømmes og stenges når alle andelene er koblet fra. For å sikre at nye andelseiere får kjennskap til problemstillingen ønsker vi å vedtektsfeste det, slik at det kan leses av megler og kjøper ved omsetning av andelen.

Kap 5 Vedlikehold, tillegg, nytt punkt (3):

(3) Dersom andelseier skal foreta oppussing eller rehabilitering bad og/eller kjøkken plikter andelseier å sørge for at vannførende rør blir påkoblet ny hovedvannledning fra 2019 og at alle tilkoblinger til gammel hovedvannledning blir forskriftsmessig frakoblet. Andelseier skal informere styret før igangsettelse og fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført i etterkant. På de etterfølgende punkter gjøres det en redaksjonell endring av nummerering.

Kapittel 5-1 endret til:**5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Dersom andelseier skal foreta oppussing eller rehabilitering bad og/eller kjøkken plikter andelseier å sørge for at vannførende rør blir påkoblet ny hovedvannledning fra 2019 og at alle tilkoblinger til gammel hovedvannledning blir forskriftsmessig frakoblet. Andelseier skal informere styret før igangsettelse og fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført i etterkant.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



Forslag til vedtak

Nytt punkt (3) i kapittel 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt vedtas:

(3) Dersom andelseier skal foreta oppussing eller rehabilitering bad og/eller kjøkken plikter andelseier å sørge for at vannførende rør blir påkoblet ny hovedvannledning fra 2019 og at alle tilkoblinger til gammel hovedvannledning blir forskriftsmessig frakoblet. Andelseier skal informere styret før igangsettelse og fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført i etterkant.

Flertallskrav: 2/3

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------------|------------------|-----|
| Varamedlem | Anne Lise Byberg | |
| Varamedlem | Sine Halvorsen | |

Skjemaet leveres i styrets postkasse i inngang D, innen 13.apr kl 0900, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Leder | Erlend Tufteland | Conrad Mohrs Veg 34 A |
| Nestleder | Erlend A. Evenstad | Conrad Mohrs Veg 34 G |
| Styremedlem | Jørgen Barth | Conrad Mohrs Vei 34 H |
| Styremedlem | Bendik Vedvik Mildestveit | Conrad Mohrs Veg 34 C |
| Styremedlem | Lin Stokke | Conrad Mohrs Vei 34 A |
| Varamedlem | Anne Lise Byberg | Conrad Mohrs Vei 34H |
| Varamedlem | Sine Halvorsen | Conrad Mohrs Veg 34 C |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Dalen Borettslag I

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Øvre Dalen Borettslag I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953665115, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Conrad Mohrs Vei 34 A-H

Gårds- og bruksnummer :
13 755

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.

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 Revisorgruppen Hordaland.



Sideskift

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder Erlend Tufteland Conrad Mohrs Veg 34 A
- Nestleder Erlend Alexander Evenstad Conrad Mohrs Veg 34 G
- Styremedlem Jørgen Barth Conrad Mohrs Veg 34 H
- Styremedlem Lin Stokke Conrad Mohrs Veg 34 A
- Styremedlem Bendik Mildestveit Conrad Mohrs Veg 34 C
- Varamedlem Anne Lise Byberg Conrad Mohrs Veg 34 H
- Varamedlem Sine Halvorsen Conrad Mohrs Veg 34 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Dalen Borettslag I

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Øvre Dalen Borettslag I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953665115, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Conrad Mohrs Veg 34

Gårds- og bruksnummer :

13

755

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.

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 Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Rehabilitering

Styrets hovedfokus i inneværende periode har vært på den omfattende og pågående rehabiliteringen. Vi har måtte sette andre utbedringer av en viss økonomisk størrelse på vent og konsentrere oss om det aller mest nødvendige.

Rehabiliteringen har vært et stort stykke arbeid, ikke bare økonomisk, men også i omfattende forarbeide gjennom flere år og nå i selve prosessen. Rehabiliteringen har vært en stor inngripen i andelshavernes leiligheter, med de utfordringer det har medført for de enkelte. Det har også vært en utfordring for arbeiderne å forholde seg til 48 forskjellige innredete leiligheter og deres eiere. På grunn av pandemien har alt arbeidet blitt forskjøvet og forsinket.

Flere av styrets medlemmer, med hovedtyngden på Bendik og Lin, har under hele perioden fått flere henvendelser for dagen både fra arbeidere og andelshavere som de har



måtte forholde seg til. Det har vært et par omfattende lekkasjeskader som ikke er avsluttet fra forsikringsselskap sin side og styret jobber videre med disse for å sikre at de løses til borettslagets beste.

Vi har på skrivende tidspunkt ikke fått avsluttet/overlevert oppdraget, og er i dialog med Sweco om dette. Styret er uenig i deler av faktureringen og dette må avklares før overlevering.

På vegne av styret vil vi rose og takke dere alle for å ha stått i dette, med endringer, utsettelse, skuffelse og frustrasjon.

Sjekk av el-anlegg

Vi har i perioden hatt kontroll av el-anlegget vårt. Det har vært utført en del mindre, men nødvendige, reparasjoner, sist i mars 2021.

Sjeggkre

Det har vært meldt om funn av sjeggkre i laget vårt. Hovedsakelig har dette vært i oppgang G-H og i et fåtall leiligheter. Det er satt ut limfeller i alle bygg og det er sprayet. Styret ber om at funn av sjeggkre blir meldt inn til styret og vi vil besørge limfeller.

Rens av takrenner

Takrenner på baksiden av alle bygg er renset. Bruk av stillas i rehabiliteringen forenklet tilgangen og arbeidet for Bergen Tak. Takrenner på siden av byggene er renset ved bruk av lift.

En av nedløpende var gått tett og dette førte til innsig i en leilighet. Nedløpet er åpnet og murer har reparert skade i mur.

Vinduer

Grunnet lekkasje i tak er det skiftet et takvindu i H.

To andeler har fått fikset vinduet i soverommet vendt mot syd, fordi de var blitt umulig å åpne. Dette skyltes dårlig arbeid når de ble montert. Reklamasjon er ikke mulig da selskapet som hadde montert dem nå er opphørt.

Sjekk av tak og takstein

Bergen taktekker har sjekket tak og takstein. De sier i sin rapport at kvaliteten på takstein på G-H er betydelig dårligere enn de resterende. Det vil si at G-H bør prioriteres når tak skal byttes.

Parkeringsplass

Parkeringsplassen har blitt gruset med grus på pakker seg sammen for å unngå at den renner bort ved mye regn og i bruk. Kum på parkeringsplass er ikke kommunen sin, så kostnad ved løfting av denne tilfaller borettslaget. Den er nå hevet og vi har fått bedret parkeringen betydelig.

Økning av fellesutgifter

På grunn av generell prisøkning har styret økt husleien til kr.- 5150,-

Generelt vedlikehold

På grunn av rehabiliteringen har styret kun gjort tvingende nødvendige utbedringer.



Røykvarslere/Brannvern

Batteri til alle røykvarslere er utlevert til alle i desember og batteri i røykvarslere i fellesområder er skiftet. I møte med (Brannskapet) har borettslaget fått gode tilbakemeldinger på utsyr og rutiner. Det er anbefalt med to varslere i hver bolig, i gang og stue. Styret har derfor innhentet tilbud på nye varslere og planlegger montering av disse i neste styreperiode. Det er også kjøpt inn brannslukningsapparater som er montert utenfor vaskerom.

Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader i inneværende periode. Innsatsen på dugnaden kan bli bedre. Styret gjør oppmerksom på at hver time på dugnaden belønnes med kroner 150,- hvorav 10 timer er skattefrie. Vær med å ta i et tak for å spare laget for penger og for å gjøre det trivelig rundt oss. Vi har også hatt innleid hjelp som har jobbet sammen med Anne Lise.

Strøm

Borettslaget har en utfordring med strømforsyningen til eiendommen. Med tanke på at vi stadig bruker mer strøm har styret sett på muligheten for å øke kapasiteten inn til bygget. Dagen kabel har ikke kapasitet til økning, og det må gjøres en del arbeid for at dette skal gjennomføres. Vi har kontaktet BKK for å starte utredningen om hva det vil koste borettslaget.

Tv/Internett

Styret har begynt å vurdere tilbudet vi har på TV/internett fra Telia. Avtalen om gratis leie av tvboks er løpt ut, og ved oppgradering vil det koste beboere ekstra per måned å få ny boks. Det har tidligere vært et sterkt ønske fra beboere at et bytte vurderes på generalforsamling/årsmøtet. Dersom et bytte blir planlagt før neste årsmøte vil styret derfor kalle inn til et ekstraordinært møte digitalt.

Lading av El-bil

Borettslaget tilbyr lading av el-bil mot fast månedspris. Månedsprisen er økt til kr 350-. Vi har 8 ladeplasser, der brukere får tildelt fast plass. På noen plasser er det flere brukere, og dette krever et samarbeid mellom brukerne. Det er styrets inntrykk at det fungerer greit og at beboere er flinke å avtale lading seg imellom. Ved en økning av antall el-biler må det vurderes om løsningen skal endres eller utvides.

Digitale verktøy

OBOS har de siste årene lansert flere digitale verktøy for å gjøre styrearbeidet lettere. Styret har bedt OBOS om å bli prioritert i utrulling. Styret har brukt en del tid på å sette seg inn i disse, og legge om bruken. Beboerne har fått tilgang til Vibbo, der de nå kan kontakte styret, motta varslinger og legge ut egne oppslag. De nye løsningene virker gode og kommer trolig til å gjøre mange deler av styrearbeidet lettere og mer oversiktlig fremover. Vi ser frem til stadig flere funksjoner og forbedringer. Vi oppfordrer alle eiere og beboere til å bruke tjenesten.

Skifte av låser/nøkler

Alle låser i borettslaget er byttet. Det ble meldt tapt en hovednøkkel som var på utlån til VVS Bergen, og kostanden ved skifte av låser/nye nøkler er lagt til ansvarlig firma. Borettslaget har betalt litt ekstra for oppgradering av dårlige låser. Alle andeler fikk utlevert



tre nøkler. De som hadde flere nøkler fikk tilbud om å få like mange utlevert mot innbytte av gamle nøkler. Det ble også gitt tilbud om å kjøpe flere nøkler for de som ønsket det.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 004 067.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 076 031.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 273 646 og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 210 380 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 522 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettert med kr 553 000

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 80 000

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 185 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Dalen Borettslag I.

Lån

Øvre Dalen Borettslag I har lån i husbanken og obos banken.

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

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.

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



Til generalforsamlingen i
Øvre Dalen Borettslag 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Dalen Borettslag 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 4.273.646,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 regnskaps-skikk 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



Revisorsgruppen
Hordaland AS
Næstegaten 56
N 5011 Bergen
Tlf. +47 55 21 07 88

Avdeling Kvam
Sandvevøien 40
N 5000 Normansund
Tlf. +47 56 55 00 79

E-post
hordaland@jgg.no

Foretaksregisteret
NO 967 947 502 MVA
Bank 8582 14 20882

www.jgg.no

Medlem av UHF i den lokale eller nasjonale forening av uavhengige revisorer i Norge eller utlandet



Statsautoriserte
revisorer



fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Bergen, 1/3-21

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



ØVRE DALEN BORETTSLAG I ORG.NR. 953 665 115, KUNDENR. 6198

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. | | -110 415 | 708 269 | -110 415 | 1 210 380 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -4 273 646 | -4 693 936 | -4 850 500 | 633 500 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 28 270 | 30 048 | 0 | 0 |
| Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel | 14 | 0 | -62 000 | 0 | 0 |
| Tillegg salgssum anl. midler | 14 | 0 | 62 000 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 6 000 000 | 4 000 000 | 6 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -433 178 | -153 757 | -245 000 | -468 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -652 | -1 038 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 1 320 794 | -818 683 | 904 500 | 165 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 210 380 | -110 415 | 794 085 | 1 375 880 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| Omløpsmidler | 1 425 716 | 1 622 075 |
| Kortsiktig gjeld | -215 336 | -1 732 490 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 210 380 | -110 415 |



ØVRE DALEN BORETTSLAG I ORG.NR. 953 665 115, KUNDENR. 6198

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 995 800 | 2 705 606 | 2 995 000 | 2 996 000 |
| Salg anleggsmidler | | 0 | 62 000 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 8 267 | 10 524 | 25 000 | 10 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 004 067 | 2 778 130 | 3 020 000 | 3 006 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -47 320 | -49 015 | -75 000 | -75 000 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -130 000 |
| Avskrivninger | 14 | -28 270 | -30 048 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 199 | -7 009 | -7 500 | -7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -85 840 | -83 425 | -85 000 | -86 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -202 744 | -714 122 | -100 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -5 403 835 | -5 287 968 | -6 207 000 | -522 000 |
| Forsikringer | | -165 107 | -143 492 | -148 000 | -185 000 |
| Festeavgift | | -92 827 | -92 827 | -98 000 | -100 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -532 522 | -522 515 | -543 000 | -553 000 |
| Energi/fyring | | -84 626 | -92 482 | -80 000 | -80 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -153 187 | -150 227 | -155 000 | -155 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -152 553 | -137 118 | -126 000 | -145 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 076 031 | -7 430 247 | -7 744 500 | -2 088 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -4 071 964 | -4 652 117 | -4 724 500 | 917 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 935 | 3 867 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -204 617 | -45 686 | -126 000 | -284 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -201 682 | -41 819 | -126 000 | -284 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -4 273 646 | -4 693 936 | -4 850 500 | 633 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -4 621 625 | | |
| Udekket tap | | -4 273 646 | -72 311 | | |



ØVRE DALEN BORETTSLAG I
ORG.NR. 953 665 115, KUNDENR. 6198

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 4 769 256 | 4 769 256 |
| Tomt | | 55 108 | 55 108 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 59 170 | 87 440 |
| Øremerkede bankinnskudd | 22 | 209 232 | 208 580 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 5 092 766 | 5 120 384 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 461 | 731 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 102 748 | 212 460 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 42 645 | 2 501 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 272 343 | 1 394 710 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 2 466 | 2 831 |
| Innestående i andre banker | | 53 | 8 842 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 425 716 | 1 622 075 |
| SUM EIENDELER | | 6 518 482 | 6 742 459 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 48 * 100 | | 4 800 | 4 800 |
| Udekket tap | 16 | -4 345 956 | -72 311 |
| SUM EGENKAPITAL | | -4 341 156 | -67 511 |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 10 200 302 | 4 633 480 |
| Borettsinnskudd | 18 | 444 000 | 444 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 10 644 302 | 5 077 480 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|----------------|------------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 36 400 | 16 400 |
| Leverandørgjeld | | 104 025 | 1 674 204 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 3 701 | 4 419 |
| Påløpte renter | | 2 173 | 3 787 |
| Påløpte avdrag | | 32 739 | 31 437 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 36 299 | 2 242 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 215 336 | 1 732 490 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**6 518 482****6 742 459**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 21 | 12 872 000 | 12 872 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 01.03.2021
Styret i Øvre Dalen Borettslag I

Erlend Tufteland /s/

Jørgen Barth /s/

Bendik Vedvik Mildestveit /s/

Lin Stokke /s/

Erlend A. Evenstad /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 880 000 |
| Dugnad | 86 400 |
| Strøm elbil | 29 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 995 800 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|--------------|
| Automatpenger, vaskeri | 6 415 |
| Korrigeringer på reskontro | 2 |
| Småpengeinnbetaling | 1 850 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 8 267 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -19 995 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -8 700 |
| Påløpte feriepenger | -2 424 |
| Arbeidsgiveravgift | -21 308 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 5 106 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -47 320 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket gavekort for kr 1 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 199.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -5 486 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 763 |
| Andre konsulentonorarer | -189 495 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -202 744 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -722 005 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 158 936 |
| Drift/vedlikehold elektro | -386 645 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -13 805 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -13 536 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -75 000 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -23 908 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -5 403 835 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -133 208 |
| Vann- og avløpsavgift | -265 736 |
| Feieavgift | -16 800 |
| Renovasjonsavgift | -116 778 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -532 522 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Container | -21 181 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -35 738 |
| Verktøy og redskaper | -1 687 |
| Driftsmateriell | -15 453 |
| Lyspærer og sikringer | -746 |
| Renhold ved firmaer | -61 875 |
| Kontor- og datarekvisita | -3 466 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -1 813 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 000 |
| Andre kontorkostnader | -632 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Porto | -683 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -290 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -1 238 |
| Bank- og kortgebyr | -4 142 |
| Velferdskostnader | -1 610 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -152 553 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av øremerkede midler | 652 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 512 |
| Renter bank | 3 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 768 |
| SUM FINANSINTEKTER | 2 935 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -9 871 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -194 329 |
| Renter på leverandørgjeld | -417 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -204 617 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1952/overdratt 2005 | 2 118 239 |
| Tilgang 1999 | 2 487 060 |
| Baron Trådløs detektor tilgang 2009 | 163 958 |
| SUM BYGNINGER | 4 769 256 |

Gnr.13/bnr.755

Tomten er festet av Storetveit Gård i 99 år fra 1952

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Ladestasjon for el bil nr 2 | |
| Tilgang 2018 | 19 725 |
| Avskrevet tidligere | -5 260 |
| Avskrevet i år | -3 945 |
| | 10 520 |
| Ladestasjon for el bil | |
| | 121 625 |
| Avskrevet tidligere | -48 650 |
| Avskrevet i år | -24 325 |
| | 48 650 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 59 170 |



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-28 270**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|---------------|
| Utlegg skadesaker | 40 144 |
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 2 501 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 42 645 |

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 24 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2001 | -2 452 596 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 791 163 | |
| Nedbetalt i år | 128 522 | |
| | | -532 911 |

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -4 000 000 | |
| Økning i år | -6 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 27 953 | |
| Nedbetalt i år | 304 656 | |
| | | -9 667 391 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 200 302**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Opprinnelig | -444 000 |
| SUM BORETTINNSKUDD | -444 000 |

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -2 466 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 235 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -3 701 |

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -2 424 |
| Påløpte kostnader | -33 875 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -36 299 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 444 000 |
| Pantelån | 10 200 302 |
| Påløpte avdrag | 32 739 |
| TOTALT | 10 677 041 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 4 769 256 |
| Tomt | 55 108 |
| TOTALT | 4 824 364 |

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602237. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.



Energimerking

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