



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 682 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLOMMEN TERRASSE 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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 698 507	2 361 920
Sum inntekter		2 698 507	2 361 920
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 444 331	1 679 254
Sum kostnader		1 485 407	1 720 330
Driftsresultat		1 213 100	641 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 259	7 447
Sum finansinntekter		2 259	7 447
Annen finanskostnad		256 889	312 827
Sum finanskostnader		256 889	312 827
Netto finans		-254 630	-305 380
Ordinært resultat før skattekostnad		958 470	336 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		958 470	336 210
Årsresultat		958 470	336 210
Totalresultat		958 470	336 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		958 470	336 210
Sum overføringer og disponeringer		958 470	336 210



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		34 207 229	34 207 229
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 300 000	1 300 000
Sum varige driftsmidler		35 507 229	35 507 229
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		21 000	21 000
Sum finansielle anleggsmidler		21 000	21 000
Sum anleggsmidler		35 528 229	35 528 229
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 426	3 506
Sum fordringer		15 426	3 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 304	1 168 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 304	1 168 961
Sum omløpsmidler		1 308 730	1 172 467
SUM EIENDELER		36 836 959	36 700 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 053 674	8 095 204
Sum opptjent egenkapital		9 053 674	8 095 204
Sum egenkapital		9 057 874	8 099 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 927 946	10 635 609
Øvrig langsiktig gjeld		17 850 000	17 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 777 946	28 485 609
Sum langsiktig gjeld		27 777 946	28 485 609
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 139	1 835
Leverandørgjeld			1 804
Annen kortsiktig gjeld			112 045
Sum kortsiktig gjeld		1 139	115 683
Sum gjeld		27 779 085	28 601 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 836 959	36 700 696



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 560863

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 682 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLOMMEN TERRASSE 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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

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, 31.07.2021



Organisasjonsnr: 982 682 142
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 698 507	2 361 920
Sum inntekter		2 698 507	2 361 920
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 444 331	1 679 254
Sum kostnader		1 485 407	1 720 330
Driftsresultat		1 213 100	641 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 259	7 447
Sum finansinntekter		2 259	7 447
Annen finanskostnad		256 889	312 827
Sum finanskostnader		256 889	312 827
Netto finans		-254 630	-305 380
Ordinært resultat før skattekostnad		958 470	336 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		958 470	336 210
Årsresultat		958 470	336 210
Totalresultat		958 470	336 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		958 470	336 210
Sum overføringer og disponeringer		958 470	336 210



Organisasjonsnr: 982 682 142
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

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		34 207 229	34 207 229
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 300 000	1 300 000
Sum varige driftsmidler		35 507 229	35 507 229
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		21 000	21 000
Sum finansielle anleggsmidler		21 000	21 000
Sum anleggsmidler		35 528 229	35 528 229
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 426	3 506
Sum fordringer		15 426	3 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 304	1 168 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 304	1 168 961
Sum omløpsmidler		1 308 730	1 172 467
SUM EIENDELER		36 836 959	36 700 696

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 053 674	8 095 204
Sum opptjent egenkapital	9 053 674	8 095 204
Sum egenkapital	9 057 874	8 099 404
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 927 946	10 635 609
Øvrig langsiktig gjeld	17 850 000	17 850 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 777 946	28 485 609
Sum langsiktig gjeld	27 777 946	28 485 609
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 139	1 835
Leverandørgjeld		1 804
Annen kortsiktig gjeld		112 045
Sum kortsiktig gjeld	1 139	115 683
Sum gjeld	27 779 085	28 601 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 836 959	36 700 696



Organisasjonsnr: 982 682 142
GLOMMEN TERRASSE 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

Glommen Terrasse Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. juni - 28. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Glommen Terrasse Borettslag. Avstemningen åpner 23. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4951>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endringer av husordensreglene - korttidsutleie - varsling av styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert og varadelegert til Obos generalforsamling for 1 år
9. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Glommen Terrasse Borettslag

John Roar Bergersen

Jan Ivar Lunde

Harald Holst

Einar Sagbakken



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 møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at Obos rådgiver Margit Holten Sørli er møteleder, og besvarer spørsmål underveis i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli velges som møteleder.



Sak 3

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

John Roar Bergersen og Einar Sagbakken er valgt.



Sak 4

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. 4951 Glommen Terrasse borettslag - årsrapport og regnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Roar Bergersen	Grindalsvegen 1
Nestleder	Jan Ivar Lunde	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Harald Holst	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Einar Sagbakken	Elverum kommunes repr.
Varamedlem	Vilborg Hultgren	Grindalsvegen 1
Varamedlem	Else Karin Otterstad	Grindalsvegen 1
Varamedlem	Nora Rosenlund	Grindalsvegen 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Roar Bergersen Grindalsvegen 1

Varadelegert

Irene Berger Grindalsvegen 1

Valgkomiteen

Randi Bråten Grindalsvegen 1
Else Karin Otterstad Grindalsvegen 1
Nora Rosenlund Grindalsvegen 1

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

Generelle opplysninger om Glommen Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Glommen Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982682142, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Grindalsvn 1, 2406 Elverum

Gårds- og bruksnummer :

13 991

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.

Glommen Terrasse 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.

Styrets arbeid

Det er gjennomført 3 styremøter.

Det er Sameiet Glommen Terrasse som har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold. Borettslaget deltar i finansieringen av dette.

Balkongene er ferdig vedlikeholdt.

Planer for 2021

Parkeringsareal
Søppelskur er under planlegging.

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 2 698 507,-.
Dette er kr 376 507,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at avregning av felleskostnader i sameiet for 2019 og 2020 ble tatt inn som inntekter, mens det i budsjettet er tatt inn som netto kostnader.
Andre inntekter består i hovedsak av avregning felleskostnader 2019 og 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 485 407,-.
Dette er kr 169 675,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at avregning felleskostnader i sameiet ble tatt inn som brutto kostnader, mens det i budsjettet er tatt inn som netto kostnader. Se kommentaren under inntekter.

Resultat

Årets resultat på kr 958 470,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020



kr 1 307 591,- 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 lagt inn borettslagets ordinære vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er lagt inn 5 % prisøkning på kommunale avgifter.

Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremie. Forsikringspremien er en del av kostnadene i sameiet

Lån

Glommen Terrasse Borettslag har IN-lån i DBN. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og er beregnet nedbetalt i desember 2032. 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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.

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 Glommen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Glommen Terrasse 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 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 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 budsjetttall 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 tilsynelatende 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.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Glommen Terrasse 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 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 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 andre 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 bokføringskikk i Norge.

Hamar, 15. Mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951

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.	1 056 784	1 387 035	1 056 784	1 307 591
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	958 470	336 210	694 268	794 468
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-707 663	-666 461	-679 000	-735 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	250 807	-330 251	15 268	59 468
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 307 591	1 056 784	1 072 052	1 367 059
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 308 730	1 172 467		
Kortsiktig gjeld	-1 139	-115 683		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 307 591	1 056 784		



GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		964 552	979 288	959 544	937 944
Innkrevde felleskostnader	2	1 362 432	1 362 232	1 362 456	1 362 056
Andre inntekter	3	371 523	20 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 698 507	2 361 920	2 322 000	2 300 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-11 000	-5 500
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-5 400	-4 900	-5 000	-5 800
Forretningsførerhonorar		-107 775	-104 835	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-10 778	-12 944	-15 000	-15 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-16 243	0	-10 000	-15 000
Kommunale avgifter	9	-372 726	-361 333	-410 000	-391 500
Kostnader sameie		-912 710	-1 170 184	-667 332	-667 332
Andre driftskostnader	10	-10 299	-16 658	-45 000	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 485 407	-1 720 330	-1 315 732	-1 302 532
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 213 100	641 590	1 006 268	997 468
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 213 100	641 590	1 006 268	997 468
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 259	7 447	0	0
Finanskostnader	12	-256 889	-312 827	-312 000	-203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-254 630	-305 380	-312 000	-203 000
ÅRSRESULTAT		958 470	336 210	694 268	794 468
Overføringer:					
Til annen egenkapital		958 470	336 210		



**GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 102 362	30 102 362
Tomt		4 104 867	4 104 867
Andre varige driftsmidler	14	1 300 000	1 300 000
Aksjer og andeler	15	21 000	21 000
SUM ANLEGGSMIDLER		35 528 229	35 528 229
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	15 426	3 506
Driftskonto OBOS-banken		911 138	788 626
Sparekonto OBOS-banken		382 166	380 335
SUM OMLØPSMIDLER		1 308 730	1 172 467
SUM EIENDELER		36 836 959	36 700 696



	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Annen egenkapital	17	9 053 674	8 095 204
SUM EGENKAPITAL		9 057 874	8 099 404
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 927 946	10 635 609
Borettsinnskudd	19	17 850 000	17 850 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 777 946	28 485 609
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 804
Påløpte renter		1 139	1 835
Annen kortsiktig gjeld		0	112 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 139	115 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 836 959	36 700 696
Pantstillelse	20	57 278 000	57 278 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 3. mars 2021
Styret i Glommen Terrasse Borettslag

John Roar Bergersen/s/ Harald Holst/s/ Einar Sagbakken/s/

Jan Ivar Lunde/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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	1 332 432
Garasje	30 000
Kapitalkostnader på IN-lån	962 767
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 785
Overført til kapitalkostnader	-964 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 362 432

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	14 100
Avregning felleskostnader 2020	245 378
Avregning felleskostnader 2019	112 045
SUM ANDRE INNTEKTER	371 523

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 778
SUM KONSULENTHONORAR	-10 778

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 331
Drift/vedlikehold VVS	-11 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 243

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-150 773
Vann- og avløpsavgift	-132 950
Renovasjonsavgift	-89 004
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-372 726

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-6 312
Trykksaker	-1 059
Porto	-494
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 299

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	428
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 831
SUM FINANSINTEKTER	2 259

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-256 888
SUM FINANSKOSTNADER	-256 889

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	30 102 362
SUM BYGNINGER	30 102 362

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.13/bnr.991

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	1 300 000
	1 300 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 300 000

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 42, Pålydende: kr 500,- Balanseført verdi: 21 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 326
Leie lokale	14 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 426

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 211 018
Egenkapital fra IN tidligere	1 528 187
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-685 531
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 053 674

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2005	-19 532 880
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 369 084
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	707 663
Nedbetalt tidligere, IN	1 528 187
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 927 946

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-17 850 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 850 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 850 000
Pantelån	9 927 946
Beregnete IN-forpliktelse	842 656
TOTALT	28 620 602

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

Bygninger	30 102 362
Tomt	4 104 867
Garasjer	1 300 000
TOTALT	35 507 229



Annen informasjon om borettslaget

Borettslaget har en minileilighet for overnatting av besøkende som kan leies av beboerne. Det er et fellesrom i hver etasje av blokken som disponeres av andelseierne. Alle leiligheter har bod i kjelleren og heisen går ned til etasjene. Borettslaget har port-telefon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 8072191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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. mars og 30. september** 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 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 36 000,-.



Sak 6

Endringer av husordensreglene - korttidsutleie - varsling av styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Siden Lov om Burettslag gir andelseierne mulighet til å leie ut leiligheten sin i inntil 30 dager i løpet av året uten styrets godkjenning og uten at man bor der selv, ønsker styret å få et varsel fra andelseier dersom slik utleie skjer. Årsaken er at styret har behov for å ha oversikt over hvor mange som oppholder seg i leiligheten i tilfelle det f.eks skulle bli brann.

Eier av leiligheten har fortsatt ansvaret for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensyntar øvrige eiere og beboere.

Korttidsutleie som påfører andre i boligselskapet skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte, vil ikke være lovlig.

Styret foreslår derfor å ta inn et nytt punkt i husordensreglene som regulerer dette:

«Korttidsutleie av leiligheter» Dersom man leier ut leiligheten sin i kortere periode og ikke bor der selv samtidig, skal styret varsles om utleieperioden og hvor mange leiligheten er leid ut til.

Styrets innstilling

Endringen av husordensreglene foreslås vedtatt som foreslått.

Forslag til vedtak

Følgende regel tas inn i husordensreglene som nytt punkt:

"Korttidsutleie av leiligheter»

Dersom man leier ut leiligheten sin i kortere periode og ikke bor der selv samtidig, skal styret varsles om utleieperioden og hvor mange leiligheten er leid ut til.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer velges hvert år.

Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder, ikke på valg:

John Roar Bergersen Grindalsvegen 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Ivar Lunde Grindalsvegen 1

Harald Holst Grindalsvegen 1

Einar Sagbakken Elverum kommunes repr.

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Albertje Antje Ruud Grindalsvegen 1

2. Randi Bråten Grindalsvegen 1

3. Else Karin Otterstad Grindalsvegen 1

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

John Roar Bergersen Grindalsvegen 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Albertje Antje Ruud Grindalsvegen 1

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Else Karin Otterstad Grindalsvegen 1

Randi Bråten Grindalsvegen 1

Kari B Riesto Grindalsvegen 1

I valgkomiteen for Glommen Terrasse Borettslag

Randi Bråten/s/

Else Karin Otterstad/s/

Nora Rosenlund/s/

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år



Albertje Antje Ruud

Else Karin Otterstad

Randi Bråten



Sak 8

Valg av delegert og varadelegert til Obos generalforsamling for 1 år

Delegert og varadelegert velges hvert år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

John Roar Bergersen

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Albertje Antje Ruud



Sak 9

Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomité velges hvert år.

Roller og kandidater

Valg av 3 personer til valgkomité Velges for 1 år

Else Karin Otterstad

Kari B Riesto

Randi Bråten



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
E-post: oef@obos.no

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