



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 655 379
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CEMENTEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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 Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 406 496	11 440 523
Sum inntekter		6 406 496	11 440 523
Kostnader			
Lønnskostnad		80 373	83 293
Annen driftskostnad		1 529 892	1 806 975
Sum kostnader		1 610 265	1 890 268
Driftsresultat		4 796 231	9 550 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		966	2 298
Sum finansinntekter		966	2 298
Annen finanskostnad		470 592	595 518
Sum finanskostnader		470 592	595 518
Netto finans		-469 626	-593 220
Ordinært resultat før skattekostnad		4 326 605	8 957 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 326 605	8 957 035
Årsresultat		4 326 605	8 957 035
Totalresultat		4 326 605	8 957 035
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 326 605	8 957 035
Sum overføringer og disponeringer		4 326 605	8 957 035



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		83 075 305	83 075 305
Sum varige driftsmidler		83 075 305	83 075 305
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		83 075 305	83 075 305
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 005	
Andre fordringer		118 592	6 394
Sum fordringer		128 597	6 394
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 049 682	1 888 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 049 682	1 888 796
Sum omløpsmidler		2 178 280	1 895 190
SUM EIENDELER		85 253 584	84 970 495

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		265 000	265 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 710 483	40 383 878
Sum opptjent egenkapital		44 710 483	40 383 878
Sum egenkapital		44 975 483	40 648 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 559 494	30 595 258
Øvrig langsiktig gjeld		12 145 500	12 145 500
Sum annen langsiktig gjeld		38 704 994	42 740 758
Sum langsiktig gjeld		38 704 994	42 740 758
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 226 870	1 329 400
Leverandørgjeld		125 291	175 270
Annen kortsiktig gjeld		220 946	76 189
Sum kortsiktig gjeld		1 573 107	1 580 859
Sum gjeld		40 278 101	44 321 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 253 584	84 970 495



Årsmøte 2021

Brl Cementen

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Cementen. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3448>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg protokollvitne
3. Valg av protokollfører
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vask ned
7. Vask av vinduer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Cementen

Are Hauge Braaten

Berit Løland

Vladimir Stankovic



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Valg protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av et protokollvitne ble Espen Rønnevik foreslått

Styrets innstilling

Espen Rønnevik

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 3

Valg av protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll ble Silje Eriksen foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 73.000.



Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 vibbo.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Hauge Braaten	Breivikveien 15
Styremedlem	Berit Løland	Breivikveien 15
Styremedlem	Vladimir Stankovic	Breivikveien 15
Varamedlem	Nils-Jakob Herleiksplass	Glassbegerveien 147
Varamedlem	Espen Rønnevik	Breivikveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Are Hauge Braaten	Breivikveien 15

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brl Cementen

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Brl Cementen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991655379, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Breivikveien 15

Gårds- og bruksnummer :

54 1053

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.

Brl Cementen 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 PWC Oslo.



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 4 521 488.

Dette er kr 129 512 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endringer i kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 610 265.

Dette er kr 437 428 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 4 326 605 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 innbetalt kr 1 885 008 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 441 587.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 605 173 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 616 500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er det budsjettert med kr. 266 900

Energikostnader



Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er det budsjettert med kr. . Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Cementen.

Lån

Brl Cementen har lån i Husbanken og Eika.

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

Har økt med kr. 2 896 i 2021

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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Cementen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Cementens årsregnskap som 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 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Cementen



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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTLAGET CEMENTEN ORG.NR. 991 655 379, KUNDENR. 3448

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.	314 331	358 282	314 331	605 173
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 326 605	8 957 035	2 065 307	2 182 407
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 150 756	-2 360 651	-2 208 000	-2 192 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -1 885 008	-6 640 334	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	290 841	-43 950	-142 693	-9 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	605 173	314 331	171 638	595 580

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 178 280	1 895 190
Kortsiktig gjeld	-1 573 107	-1 580 859
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	605 173	314 331



BORETTSLAGET CEMENTEN ORG.NR. 991 655 379, KUNDENR. 3448

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 548 054	2 881 392	2 662 248	2 388 696
Innkrevde felleskostnader	2	1 973 434	1 875 753	1 988 752	2 059 304
Andre inntekter		0	43 044	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 521 488	4 800 189	4 651 000	4 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 373	-10 293	-10 293	-10 293
Styrehonorar	4	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-115 680	-112 970	-116 500	-119 200
Konsulenthonorar	6	-41 839	-42 742	-41 000	-43 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	7	-282 160	-508 149	-704 500	-616 500
Forsikringer		-141 353	-131 596	-144 800	-145 600
Kommunale avgifter	8	-258 964	-269 453	-289 500	-266 900
Andre anlegg	9	-56 110	-69 328	-90 000	-90 000
Energi/fyring	10	-69 774	-114 889	-20 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 856	-320 949	-321 000	-330 000
Andre driftskostnader	11	-229 806	-221 674	-220 500	-228 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 610 265	-1 890 268	-2 047 693	-1 969 593
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 911 223	2 909 920	2 603 307	2 478 407
Innbetalt andel fellesgjeld		1 885 008	6 640 334	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 796 231	9 550 254	2 603 307	2 478 407
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	966	2 298	0	0
Finanskostnader	13	-470 592	-595 518	-538 000	-296 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-469 626	-593 220	-538 000	-296 000
ÅRSRESULTAT		4 326 605	8 957 035	2 065 307	2 182 407
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 326 605	8 957 035		



BORETTLAGET CEMENTEN
ORG.NR. 991 655 379, KUNDENR. 3448

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	68 287 805	68 287 805
Tomt		14 787 500	14 787 500
SUM ANLEGGSMIDLER		83 075 305	83 075 305
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 005	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 610	6 395
Andre kortsiktige fordringer	15	112 982	0
Driftskonto OBOS-banken		1 743 103	1 782 865
Sparekonto OBOS-banken		306 580	105 931
SUM OMLØPSMIDLER		2 178 280	1 895 190
SUM EIENDELER		85 253 584	84 970 495
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 5000		265 000	265 000
Annen egenkapital	16	44 710 483	40 383 878
SUM EGENKAPITAL		44 975 483	40 648 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 559 494	30 595 258
Borettsinnskudd	18	12 145 500	12 145 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 704 994	42 740 758
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		125 291	175 270
Påløpte renter		155 275	278 948
Påløpte avdrag		1 071 595	1 050 452
Energiavregning	19	163 184	71 680
Annen kortsiktig gjeld	20	57 762	4 509
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 573 107	1 580 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 253 584	84 970 495



10

Brl Cementen

Pantstillelse	21	82 970 500	82 970 500
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.02.2021
Styret i Borettslaget Cementen

Are Hauge Braaten

Berit Løland

Vladimir Stankovic

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 697 304
Takterrasse	89 676
Takterrasse	89 676
Garasje	65 325
Parkering	49 075
Garasjeleie	1 152
Kapitalkostnader på IN-lån	2 545 449
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 605
Overført til kapitalkostnader	-2 548 054
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 992 208

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 999
Garasje	-9 775
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 973 434

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 293
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 373

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 73 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-40 952
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-887



SUM KONSULENTHONORAR -41 839

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 360
Drift/vedlikehold VVS	-37 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 630
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 252
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 995
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 125
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-135
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 160

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 062
Vann- og avløpsavgift	-44 322
Avløpsavgift	-76 342
Renovasjonsavgift	-126 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 964

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Lervig Maritime Felles	-56 110
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-56 110

SUM ANDRE ANLEGG -56 110

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 306
Fjernvarme	-54 468
SUM ENERGI / FYRING	-69 774

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 680
Vaktmestertjenester	-128 313
Vakthold	-9 947



Renhold ved firmaer	-70 828
Andre fremmede tjenester	-9 898
Kopieringsmateriell	-286
Trykksaker	-824
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-330
Porto	-2 752
Bank- og kortgebyr	-2 447
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 806

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	317
Renter av sparekonto i OBOS-banken	649
SUM FINANSINNTEKTER	966

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-12 754
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-457 838
SUM FINANSKOSTNADER	-470 592

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	66 182 500
Takterrasse 2015	224 939
Takterrasse 2014	1 880 366
SUM BYGNINGER	68 287 805

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.54/bnr.1053

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	103 783
Avregningskonto	9 199
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	112 982

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	32 580 273
Egenkapital fra IN tidligere	19 957 435
Egenkapital fra IN 2020	1 885 008



Reduksjon EK fra IN	-9 712 233
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 710 483

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, HUS601

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12.20: 0,80 % løpetid 26 år

Opprinnelig, 2007

-68 824 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

18 800 335

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 090 216

Nedbetalt tidligere, IN

19 957 435

Nedbetalt i år, IN

1 885 008

-26 091 506

EIKA BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2014

-1 002 000

Nedbetalt tidligere

473 472

Nedbetalt i år

60 540

-467 988

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-26 559 494
-----------------------------------	--------------------

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-12 145 500

SUM BORETTSINNSKUDD	-12 145 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-318 000

SUM INNTEKTER	-318 000
----------------------	-----------------

KOSTNADER



Fjernvarme	208 124
SUM KOSTNADER	208 124
Avregning ved flytting	1 160
Andel boligselskap, overført resultat	-54468
Skyldig til eiere, energiavregning	-163 184

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-57 762
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-57 762

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 145 500
Pantelån	26 559 494
Påløpte avdrag	1 071 595
Bregnede IN-forpliktelser	12 130 210
TOTALT	51 906 799

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

Bygninger	68 287 805
Tomt	14 787 500
TOTALT	83 075 305



Sak 4: Vask ned av indre vegger

En intens vask på veggene i det indre av bygningen

Forslag til vedtak:

Lei et rengjøringsbyrå, kanskje Elite

Saken er fremmet av Erika Mendez

Styrets innstilling: Styret har planlagt å male veggene, golvet og trappene i atriet - den indre delen av bygget. Det vert naturleg å vaske veggene som del av det prosjektet. Me støttar forslaget.

Sak 5: Vask av vinduer

Ønsker felles vask av vinduer (utsiden) til leilighetene

Forslag til vedtak:

Betale noen for å gjøre jobben

Saken er fremmet av Charlotte Anda

Styrets innstilling: Styret har i haust diskutert å vaske vindauga i løpet av 2021, og støtter forslaget. Me minner om at innsiden av glasa på balkongrekkverka, balkongdørane og vindauga ein kjem lett til er bebuars ansvar for å vaske.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Årsrapport for BRL Cementen Styret har i perioden 2020-2021 bestått av følgende personar:

Leder – Are Hauge Braaten,
Styremedlem – Vladimir Stankovic,
Styremedlem – Berit Løland ,
Vara-styremedlem – Espen Rønnevik,
Vara-styremedlem Nils-Jakob Herleiksplass

Sidan førre årsmøte har styret arbeida med å utbetre HMS-forhalda i blokka, med bakgrunn i HMS-plan føreslått frå Obos. Me har utført tiltak for blant anna å trygge blokka mot brann ved å bytte brannsløkkingsapparat, reinse ventilasjonsanlegg og utføre kontroll av elektrisk anlegg. Me har og følgd opp fleire lekkasjar inn i leilegheitene og via kloakken inn i kjellaren, og problem med balkongdørane. Parkeringskjellaren har vorte rydda for gamle sykklar. Me har fulgt opp høyringar om brannstasjon og skulebygg og delteke på fleire møter med LMP om brikkeopnar til garasjeporten. Samt fleire oppgåver av mindre art.

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.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Danielsen Service om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562373. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.07 og 01.01** 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015 Takterrasse

Det ble i Juni 2014 oppstart med bygging av takterrasse



Sak 6

Vask ned

Forslag fremmet av: Erika Mendez

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En intens vask på veggene i det indre av bygningen

Styrets innstilling

Styret har planlagt å male veggene, golvet og trappene i atriet - den indre delen av bygget. Det vert naturleg å vaske veggene som del av det prosjektet. Me støttar forslaget.

Forslag til vedtak

Lei et rengjøringsbyrå, kanskje Elite

Vedlegg

1. 16135609208799029169290731459723.jpg

2. 16135608571771345119090953988426.jpg

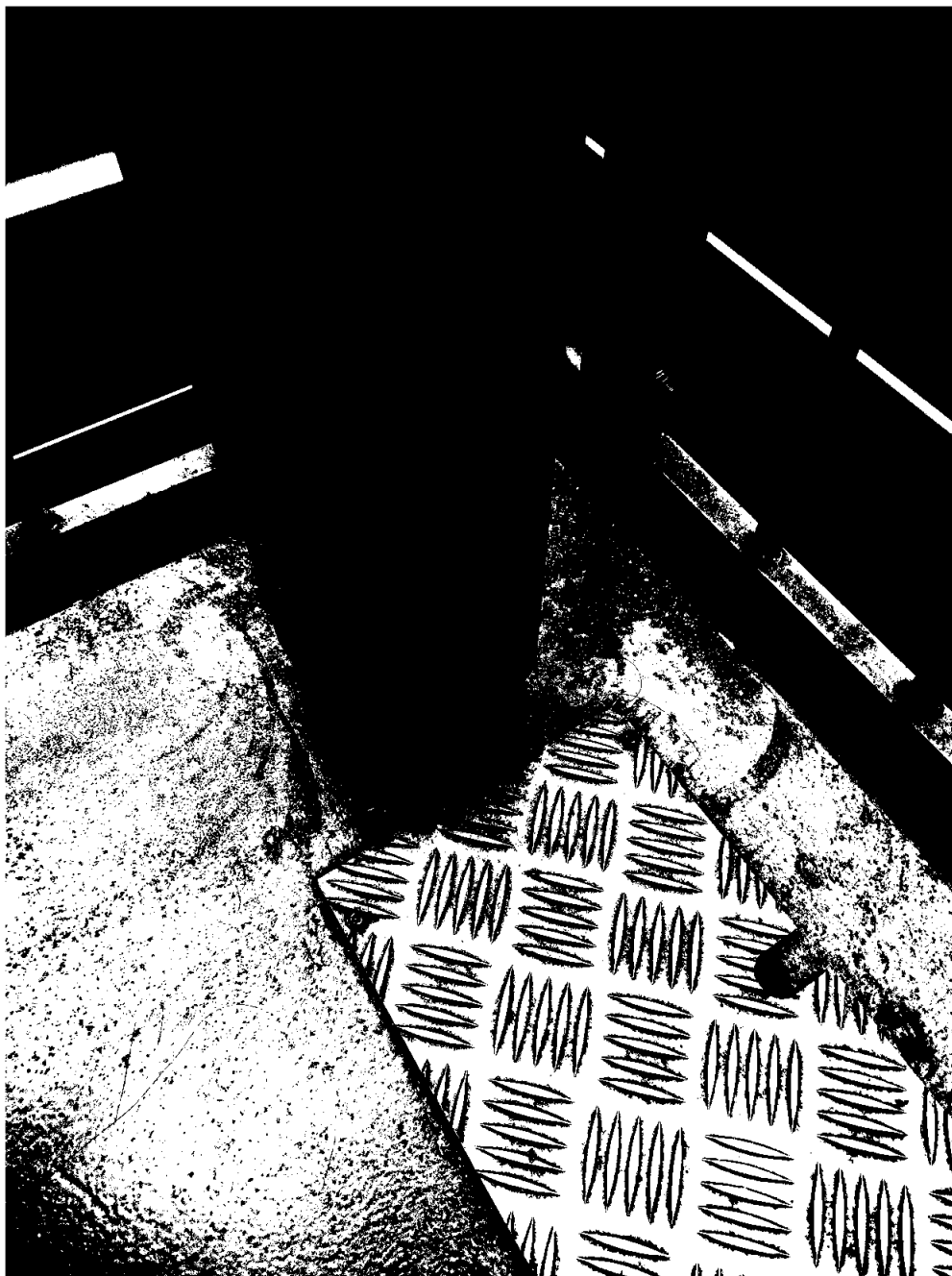
3. 16135609007647667614997585397230.jpg



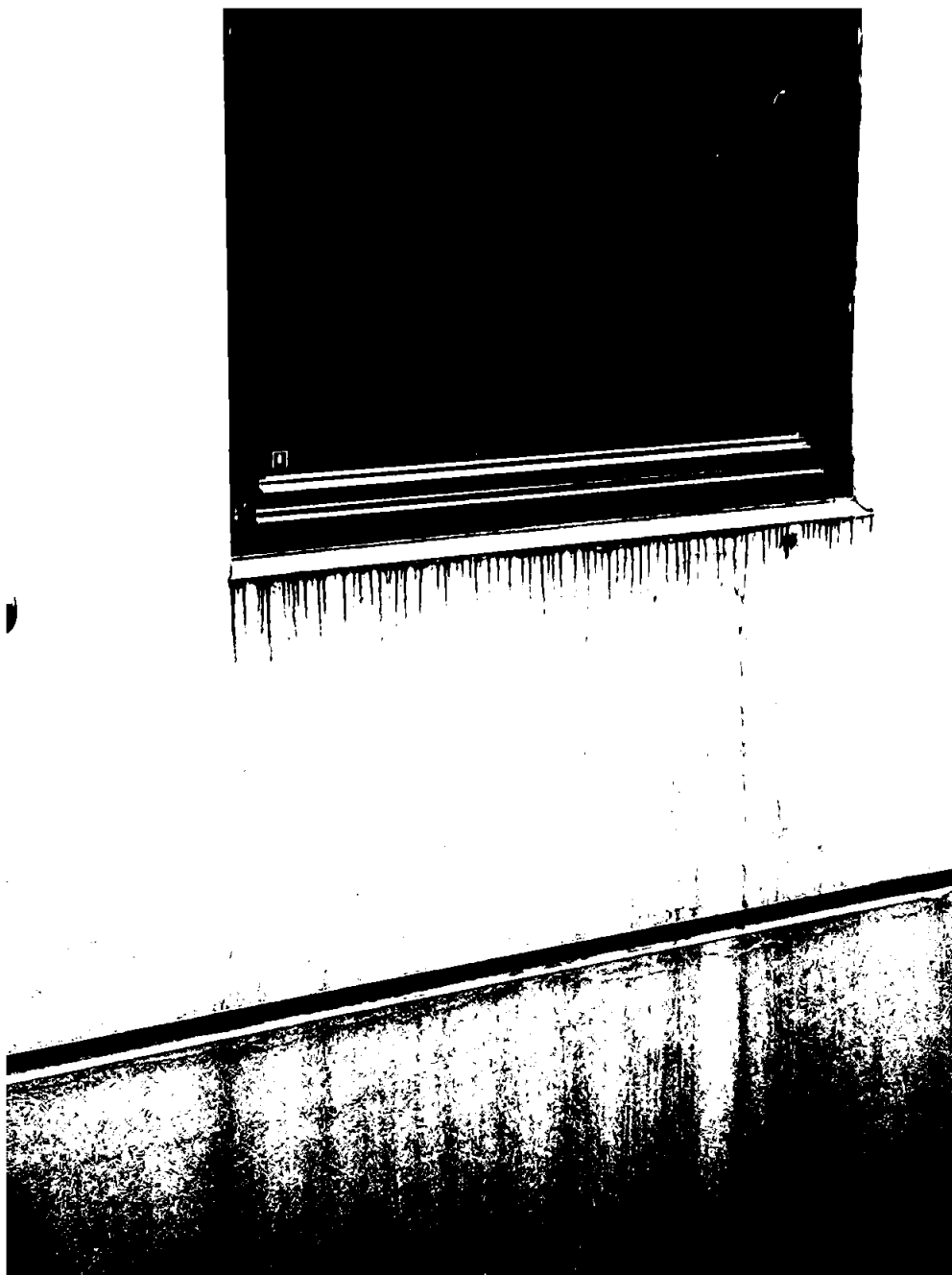
Vedlegg 1 til sak 6. Vask ned



Vedlegg 2 til sak 6. Vask ned



Vedlegg 3 til sak 6. Vask ned





Sak 7

Vask av vinduer

Forslag fremmet av: Charlotte Anda

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker felles vask av vinduer (utsiden) til leilighetene

Styrets innstilling

Styret har i haust diskutert å vaske vindauge i løpet av 2021, og støtter forslaget. Me minner om at innsiden av glasa på balkongrekkverka, balkongdørane og vindaug ein kjem lett til er bebuars ansvar for å vaske.

Forslag til vedtak

Betale noen for å gjøre jobben



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det er ein ledig plass som styremedlem og to ledige plasser som varamedlem.

Christian Årsland Gilje bur i 206, og stiller som styremedlem for 2 år. Han har budd i blokka sidan 2012.

Mario Caric bur i 209, og stiller som varamedlem i 1 år. Han har budd i blokka sidan 2012.

Lene Laurentse Larsen bur i 311, og stiller som varamedlem i 1 år. Ho har budd i blokka sidan 2007.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Christian Årsland Gilje

Vladimir Stankovic

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Mario Caric

Lene Laurentse Larsen



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: 02333
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.