



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 830 745  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 139 555	2 268 731
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 139 555</b>	<b>2 268 731</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 043	41 821
Annen driftskostnad		962 661	955 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 017 705</b>	<b>996 841</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 121 850</b>	<b>1 271 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 594	5 465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 594</b>	<b>5 465</b>
Annen finanskostnad		498 858	621 081
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>498 858</b>	<b>621 081</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-495 264</b>	<b>-615 616</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>626 586</b>	<b>656 274</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>626 586</b>	<b>656 274</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>626 586</b>	<b>656 274</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>626 586</b>	<b>656 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		626 586	656 274
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>626 586</b>	<b>656 274</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 480 000	61 480 000
Sum varige driftsmidler		61 480 000	61 480 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 480 000	61 480 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		45 070	127 946
Sum fordringer		45 070	127 946
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 286	1 132 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 286	1 132 574
Sum omløpsmidler		1 452 356	1 260 520
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 932 356</b>	<b>62 740 520</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 069 319	1 442 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 069 319</b>	<b>1 442 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 209 319</b>	<b>1 582 733</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 625 001	24 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		36 980 000	36 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 605 001</b>	<b>60 980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 605 001</b>	<b>60 980 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 018	59 303
Leverandørgjeld		698	118 309
Skyldige offentlige avgifter			22
Annen kortsiktig gjeld		82 321	153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 036</b>	<b>177 787</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 723 037</b>	<b>61 157 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 932 356</b>	<b>62 740 520</b>



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fremmerholåsen 2 Borettslag. Avstemningen åpner 14. april kl. 19:00 og lukker 21. april kl. 19:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6550>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av delegert og varadelegert til OBOS` Generalforsamling
6. Valg av valgkomite
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fremmerholåsen 2 Borettslag**

Øystein Ludvigsen

Steffen Lorenzo Berstad

Ronnie Mansfield



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Fremmerholåsen 2 Borettslag 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.

### 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 eller direkte til rådgiver i Obos innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Fremmerholåsen 2 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 6550 **Selskapsnavn** Fremmerholåsen 2 Borettslag

**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.

Marit Røyrbotten og Janita Helen Lillebø velges som protokollvitne(r).

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 55 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Styreleder blir valgt som delegert og styrets nestleder som varadelegert.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Valg av valgkomite

Leif Erik Furmyr og Birgitte Drønnesund Valderhaug blir valgt til valgkomite for 1 år.

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Maria Verlo Jacobsen blir valgt til styremedlem. Hildegunn Lerkerød og Leif Erik Furmyr blir valgt som varamedlemmer.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder eller rådgiver i Obos innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Mailadresse til rådgiver i Obos: [Mathias.olsbo@obos.no](mailto:Mathias.olsbo@obos.no).



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår Marit Røyrbotten, Inste Holen 57A og Janita Helen Lillebø, Inste Holen 57B om protokollvitner

### **Forslag til vedtak**

Marit Røyrbotten, Inste Holen 57 A og Janita Helen Lillebø, Inste Holen 57B velges som protokollvitner.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 6550 Årsrapport til styrerommet.no 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øystein Ludvigsen	Inste Holen 45 B
Styremedlem	Steffen Lorenzo Berstad	Inste Holen 43 A
Styremedlem	Ronnie Mansfield	Inste Holen 43 B
Varamedlem	Leif Erik Furmyr	Inste Holen 59 B
Varamedlem	Hildegunn Lerkerød	Inste Holen 43 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Øystein Ludvigsen Inste Holen 45 B

#### Varadelegert

Ronnie Mansfield Inste Holen 43 B

### Valgkomiteen

Leif Erik Furmyr Inste Holen 59 B  
Birgitte Drønnesund Valderhaug Inste Holen 47 B

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

### Generelle opplysninger om Fremmerholåsen 2 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Fremmerholåsen 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998830745, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Inste Holen 37 A,b-63 A,b

Gårds- og bruksnummer:  
32 491

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.

Fremmerholåsen 2 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 E&Y AS avd. Ålesund.

## Styrets arbeid

Styret i Fremmerholåsen 2 Borettslag har i 2020 avviklet 5 ordinære styremøter, i tillegg behandlet mindre saker langs med uten formelle styremøter.

Styret har innhentet tilbud på utbygging av infrastruktur for lading av elbil, etter at det ble lovpålagt å ha det på plass for andelseierne i borettslag.

Styret har gjennomført 5-årskontroll av brannslukkere i henhold til myndighetskrav. Denne kontrollen avdekket at brannslukkerne var produsert i 2011, og det betyr at de må inn til 10-årskontroll i 2021.

Det er inngått avtale med Hagehjelp Nordvest om vask av restavfallscontainere en gang i måneden fra mai til oktober.

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2020 pga coronasituasjonen.

Det er jobbet med fjernvarmen for å få ned tilført varme til leilighetene. Det er litt komplisert og vi må prøve oss fram til vi finner riktig varmekurve i forhold til forskjellige utetemperaturer. Det er ikke ferdig enda, men vi nærmer oss. Det vil bli utført generelt vedlikehold på fjernvarmeanlegget i nær framtid og håper det vil gi bedre stabilitet på varmetilførselen.

Styret har innhentet pris på forsikring for å se om der var penger å spare. Tryg Forsikring viste seg å være det mest konkurransedyktige selskapet, og vi har fortsatt våre forsikringer hos dem.

## PLANER FOR 2021

Gjennomføre utbygging av infrastruktur for lading av elbil på våren.

Gjennomføre maling av værutsatte vegger på bygningene, dvs vest- og sørvendte vegger. Her har vi håp om at det i størst mulig grad utføres ved egeninnsats.

Beplantning på fellesarealer har vært tema blant andelseierne, og vi må se på hvordan vi kan gjøre det. Kan hende er det behov for et «husmøte» der vi ser maling og beplantning i sammenheng og får til en oppgavefordeling i forhold til det.

Gjennomføre to dugnader i løpet av året.

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 764 556,-.

Dette er kr 160 444 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 017 705,-.

Dette er kr 131 630,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 746 851 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. fra 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 374 999,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 121 850,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 334 320,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 430 000,- til ordinære og større vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 536,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fremmerholåsen 2 Borettslag.

### Lån

Fremmerholåsen 2 Borettslag har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

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

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 redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langlandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fremmerholåsen 2

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fremmerholåsen 2 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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



Building a better  
working world

2

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.



Ålesund, 11. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WWLUP-7TMC1-51NF2-2021W-VLKEK-HDGOV



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-03-11 19:31:11Z



Penneo Dokumentnøkkel: WWLUP-7TMCJ-STNF2-2021W-VLKEK-HDGOV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 998 830 745, KUNDENR. 6550

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 082 733</b>	<b>926 459</b>	<b>1 082 733</b>	<b>1 334 320</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		626 586	656 274	76 665	-170 705
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-374 999	-500 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>251 587</b>	<b>156 274</b>	<b>76 665</b>	<b>-170 705</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 334 320</b>	<b>1 082 733</b>	<b>1 159 398</b>	<b>1 163 615</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 452 356	1 260 520		
Kortsiktig gjeld		-118 036	-177 787		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 334 320</b>	<b>1 082 733</b>		



## FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 998 830 745, KUNDENR. 6550

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		498 858	118 430	0	413 424
Innkrevde felleskostnader	2	1 265 698	1 650 301	1 925 000	1 371 576
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 764 556</b>	<b>1 768 731</b>	<b>1 925 000</b>	<b>1 785 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 043	-6 821	-4 935	-7 755
Styrehonorar	4	-50 000	-35 000	-35 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-6 120	-5 564	-5 700	-6 300
Forretningsførerhonorar		-91 375	-89 593	-92 300	-93 300
Konsulenthonorar	6	-9 450	-42 225	0	0
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-74 941	-8 046	-135 000	-430 000
Forsikringer		-60 419	-50 241	-52 000	-62 300
Kommunale avgifter	8	-320 789	-292 743	-303 200	-354 000
Energi/fyring	9	-181 064	-235 740	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 104	-147 504	-152 800	-154 200
Andre driftskostnader	10	-59 799	-77 765	-82 800	-93 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 017 705</b>	<b>-996 841</b>	<b>-1 149 335</b>	<b>-1 541 705</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>746 851</b>	<b>771 890</b>	<b>775 665</b>	<b>243 295</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		374 999	500 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 121 850</b>	<b>1 271 890</b>	<b>775 665</b>	<b>243 295</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 594	5 465	2 500	2 500
Finanskostnader	12	-498 858	-621 081	-701 500	-416 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-495 264</b>	<b>-615 616</b>	<b>-699 000</b>	<b>-414 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>626 586</b>	<b>656 274</b>	<b>76 665</b>	<b>-170 705</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		626 586	656 274		



**FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 830 745, KUNDENR. 6550**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	59 380 000	59 380 000
Tomt	13	2 100 000	2 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 480 000</b>	<b>61 480 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		39 396	97 295
Andre kortsiktige fordringer	14	5 674	30 651
Driftskonto OBOS-banken		544 041	272 752
Sparekonto OBOS-banken		455 867	453 682
Innestående i andre banker		407 378	406 140
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 452 356</b>	<b>1 260 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 932 356</b>	<b>62 740 520</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 28 * 5000		140 000	140 000
Annen egenkapital	15	2 069 319	1 442 733
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 209 319</b>	<b>1 582 733</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 625 001	24 000 000
Borettsinnskudd	17	36 980 000	36 980 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 605 001</b>	<b>60 980 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		698	118 309
Skyldige offentlige avgifter		0	22
Påløpte renter		35 018	59 303
Energiavregning	18	28 798	0
Annen kortsiktig gjeld	19	53 522	153
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>118 036</b>	<b>177 787</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 932 356</b>	<b>62 740 520</b>
Pantstillelse	20	61 655 000	61 655 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.03.2021

Styret i Fremmerholåsen 2 Borettslag

Øystein Ludvigsen /s/

Steffen Lorenzo Berstad /s/

Ronnie Mansfield /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.

**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**

Andel F.kostnader	939 792
Fjernvarme	201 600
TV og fiber	153 104
Energiavregning	-28 798
Kapitalkostnader på IN-lån	514 864
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-16 006
Overført til kapitalkostnader	-498 858
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 265 698</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 007
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 043</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 120.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 450
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 450</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 622
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 721
Kostnader dugnader	-399
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-74 941</b>

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

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

Eiendomsskatt	-71 224
Kommunale avgifter	-249 565
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-320 789</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-8 263
Fjernvarme	-172 802
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-181 064</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-1 079
Lyspærer og sikringer	-995
Vaktmestertjenester	-5 000
Snørydding	-49 713
Andre kontorkostnader	-143
Porto	-445
Bank- og kortgebyr	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-59 799</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	171
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 185
Renter bank	1 238
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 594</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-498 858
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-498 858</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2012	59 380 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 380 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2012 for kr 2 100 000.

Gnr.32/bnr.491

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	5 674
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 674</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 194 320
Egenkapital fra IN tidligere år	500 000
Egenkapital fra IN 2020	374 999
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>2 069 319</b>

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

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

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-24 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	500 000
Nedbetalt i år, IN	374 999
	-23 625 001
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-23 625 001</b>

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

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene



økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Sparebanken Møre	Første avdrag er 01/06-2023
		<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2023</b>
1, 2, 3, 4, 5, 6		3 100
7, 9, 10, 11, 12, 13		3 100
14, 15, 16, 17, 18, 19		3 100
20, 21, 22, 23, 24, 25		3 100
26, 27, 28		3 100

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012 -36 980 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -36 980 000**

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger fjernvarme, gjeld til andelseiere -28 798

**SUM ENERGIAVREGNING -28 798**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm og fjernvarme -53 522

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -53 522**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 980 000
Pantelån	23 625 001
Beregnete IN-forpliktelser	874 999
<b>TOTALT</b>	<b>61 480 000</b>

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

Bygninger	59 380 000
Tomt	2 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>61 480 000</b>



## **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 6606624. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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 **30.06 og 31.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018 Asfaltert gangvei

Asfaltert gangvei tilhørende borettslaget.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret foreslår ingen endring i styrehonoraret, som er på kr 55000.00, vedtatt på årsmøtet i 2020

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på å vedta styrehonorar som foreslått.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 55000,00



Sak 5

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS` Generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller styreleder som delegert og styrets nestleder som varadelegert til OBOS` Generalforsamling

**Forslag til vedtak**

Styreleder blir valgt som delegert og styrets nestleder som varadelegert til OBOS` Generalforsamling.



Sak 6

**Valg av valgkomite**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Leif Erik Furmyr og Birgitte Drønnesund Valderhaug til valgkomiteen for 1 år

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår innstillingen som vedtatt



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Forslag fremmet av:** Valgkomiteen

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

A) Det skal velges et styremedlem for 2 år

B) Det skal velges to vararepresentanter til styret for 1 år

**Styrets innstilling**

Styret fremmer valgkomiteens innstilling og på: A) Maria Verlo Jacobsen , Inste Holen 37A

B) Hildegunn Lerkerød, Inste Holen 3A og Leif Erik Furmyr, Inste Holen 59B

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens innstilling på A) og B) blir vedtatt



## 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