



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 527 333  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOLKVANG  
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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		880 152	866 366
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 152</b>	<b>866 366</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		19 818	20 538
Annen driftskostnad		165 762	188 765
<b>Sum kostnader</b>		<b>185 580</b>	<b>209 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>694 572</b>	<b>657 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 413	4 573
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 413</b>	<b>4 573</b>
Annen finanskostnad		160 908	173 413
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 908</b>	<b>173 413</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-158 495</b>	<b>-168 840</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>536 077</b>	<b>488 223</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>536 077</b>	<b>488 223</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>536 077</b>	<b>488 223</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>536 077</b>	<b>488 223</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 077	488 223
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>536 077</b>	<b>488 223</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		12 268 117	12 268 117
Sum varige driftsmidler		12 268 117	12 268 117
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 268 117	12 268 117
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer			196
Sum fordringer		35	196
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		996 275	885 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		996 275	885 691
Sum omløpsmidler		996 310	885 887
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 264 427</b>	<b>13 154 004</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 380 999	3 844 923
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 380 999</b>	<b>3 844 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 381 999</b>	<b>3 845 923</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 078 036	5 508 080
Øvrig langsiktig gjeld		3 500 000	3 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 578 036</b>	<b>9 008 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 578 036</b>	<b>9 008 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		295 436	295 436
Leverandørgjeld		6 160	4 565
Annen kortsiktig gjeld		2 795	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 391</b>	<b>300 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 882 427</b>	<b>9 308 081</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 264 427</b>	<b>13 154 004</b>



## Årsmøte 2021

Bri Folkvang

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 17. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Brl Folkvang. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3438>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av en til å føre protokoll
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Brl Folkvang**

Lene Samuelsen

Geir Sola Østensen

Viggo Rasmussen



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

**Forslag til vedtak**

Geir Østensen er valgt.



Sak 3

**Valg av en til å føre protokoll**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Som protokollfører ble Silje Eriksen fra OBOS 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 18 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 18 000



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.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lene Samuelsen	Slettmyrveien 2 D
Styremedlem	Geir Sola Østensen	Slettmyrveien 2 J
Styremedlem	Viggo Rasmussen	Slettmyrveien 2 K
Varamedlem	Daniel Nyvik	Slettmyrveien 2 G
Varamedlem	Aimee M Bjørnsen Stahl	Slettmyrveien 2 H

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lene Samuelsen Slettmyrveien 2 D

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 Folkvang

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Brl Folkvang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982527333, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Slettmyrveien 2 A,b,c,d,e

F,g,h,j,k

Gårds- og bruksnummer :

16 1273

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 Folkvang 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 880 152.

Dette er kr 17 848 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjettert for høyt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 185 580.

Dette er kr 99 336 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 536 077 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 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 536 077.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 691 919 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 105 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Tatt høyde for en økning på 3%



Til generalforsamlingen i Borettslaget Folkvang

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Folkvangs 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 Folkvang



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.

Oslo, 23. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTLAGET FOLKVANG ORG.NR. 982 527 333, KUNDENR. 3438

### 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>585 886</b>	<b>515 192</b>	<b>585 886</b>	<b>691 919</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		536 077	488 223	446 084	449 210
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-430 044	-417 529	-424 000	-437 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>106 033</b>	<b>70 694</b>	<b>22 084</b>	<b>12 210</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>691 919</b>	<b>585 886</b>	<b>607 970</b>	<b>704 129</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		996 310	885 887		
Kortsiktig gjeld		-304 391	-300 001		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>691 919</b>	<b>585 886</b>		



## BORETTSLAGET FOLKVANG ORG.NR. 982 527 333, KUNDENR. 3438

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		590 952	590 942	591 624	591 360
Innkrevde felleskostnader	2	289 200	275 424	306 376	306 640
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>880 152</b>	<b>866 366</b>	<b>898 000</b>	<b>898 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 818	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-30 300	-29 475	-30 000	-31 200
Konsulenthonorar	6	-1 260	-1 270	-2 000	-1 500
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-4 857	-28 633	-90 000	-105 000
Forsikringer		-26 192	-21 900	-24 100	-28 900
Kommunale avgifter	8	-68 007	-72 976	-75 278	-70 152
Andre anlegg		0	0	-5 000	0
Energi/fyring		-5 878	-7 376	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 880	-19 080	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-3 763	-2 555	-3 500	-3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-185 580</b>	<b>-209 303</b>	<b>-284 916</b>	<b>-294 790</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>694 572</b>	<b>657 063</b>	<b>613 084</b>	<b>603 210</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>694 572</b>	<b>657 063</b>	<b>613 084</b>	<b>603 210</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 413	4 573	0	0
Finanskostnader	11	-160 908	-173 413	-167 000	-154 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-158 495</b>	<b>-168 840</b>	<b>-167 000</b>	<b>-154 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>536 077</b>	<b>488 223</b>	<b>446 084</b>	<b>449 210</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		536 077	488 223		



**BORETTLAGET FOLKVANG**  
**ORG.NR. 982 527 333, KUNDENR. 3438**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 388 696	11 388 696
Tomt		879 421	879 421
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 268 117</b>	<b>12 268 117</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	0
Andre kortsiktige fordringer		0	196
Driftskonto OBOS-banken		509 829	401 576
Sparekonto OBOS-banken		486 446	484 115
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>996 310</b>	<b>885 887</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 264 427</b>	<b>13 154 004</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Annen egenkapital	13	4 380 999	3 844 923
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 381 999</b>	<b>3 845 923</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 078 036	5 508 080
Borettsinnskudd	15	3 500 000	3 500 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 578 036</b>	<b>9 008 080</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 160	4 565
Påløpte renter		79 261	85 836
Påløpte avdrag		216 175	209 600
Annen kortsiktig gjeld	16	2 795	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>304 391</b>	<b>300 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 264 427</b>	<b>13 154 004</b>
Pantstillelse	17	12 300 000	12 300 000



Garantiansvar 0 0

Stavanger, 22.02.2021  
Styret i Borettslaget Folkvang

Lene Samuelsen

Geir Sola Østensen

Viggo Rasmussen

## 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 andelseiernes 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 fellesutgifter	289 200
Kapitalkostnader på IN-lån	590 844
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	108
Overført til kapitalkostnader	-590 952
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>289 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 538
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	720
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 818</b>

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 18 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 260
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 260</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 857
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 857</b>

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



10

Brl Folkvang

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

Eiendomsskatt	-5 762
Vann- og avløpsavgift	-9 864
Avløpsavgift	-16 990
Renovasjonsavgift	-35 391
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-68 007</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-113
Vaktmestertjenester	-1 487
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 763</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	82
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 331
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 413</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-160 908
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-160 908</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	11 388 696
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 388 696</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.16/bnr.1273

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 380 999
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 380 999</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: 14****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2022

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2005	-8 800 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 291 920
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	430 044
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 078 036</b>

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

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-3 500 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 500 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-204
Påløpte kostnader	-2 591
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 795</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 500 000
Pantelån	5 078 036
Påløpte avdrag	216 175
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>8 794 211</b>

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

Bygninger	11 388 696
Tomt	879 421
<b>TOTALT</b>	<b>12 268 117</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 6612028. 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 **01.01 og 01.07** 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](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.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Lene Samuelsen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Aaimee Stahl**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Viggo Rasmussen**

**Eskil Solvang**



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

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