



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 193 199  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL  
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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

### 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, 22.05.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 3 121 982        | 2 998 552        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>3 121 982</b> | <b>2 998 552</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 96 409           | 107 406          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 27 830           | 27 830           |
| Annen driftskostnad  |      | 2 197 859        | 1 233 809        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>2 322 097</b> | <b>1 369 044</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>799 885</b>   | <b>1 629 508</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 11 347           | 11 054           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>11 347</b>    | <b>11 054</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 733 233          | 825 207          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>733 233</b>   | <b>825 207</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-721 886</b>  | <b>-814 153</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>77 998</b>    | <b>815 355</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>77 998</b>    | <b>815 355</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>77 998</b>    | <b>815 355</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>77 998</b>    | <b>815 355</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Utbytte  |      | 0                | 0                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 77 998           | 815 355          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>77 998</b>    | <b>815 355</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                     |      | 9 953 544         | 9 953 544         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 160 101           | 187 931           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 10 113 645        | 10 141 475        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |      | 10 113 645        | 10 141 475        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 80 380            | 172 915           |
| Sum fordringer  |      | 80 380            | 172 915           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 308 485         | 435 956           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 308 485         | 435 956           |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 388 865         | 608 871           |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>11 502 510</b> | <b>10 750 346</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 5 300              | 5 300              |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>5 300</b>       | <b>5 300</b>       |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              |      | 23 278 090         | 23 356 088         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-23 278 090</b> | <b>-23 356 088</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-23 272 790</b> | <b>-23 350 788</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           |      | 33 716 440         | 33 583 889         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 258 000            | 258 000            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>33 974 440</b>  | <b>33 841 889</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>33 974 440</b>  | <b>33 841 889</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 137 872            | 150 973            |
| Leverandørgjeld                          |      | 4 525              | 105 591            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 129                | 2 169              |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 658 333            | 513                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>800 860</b>     | <b>259 245</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>34 775 300</b>  | <b>34 101 134</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>11 502 510</b>  | <b>10 750 346</b>  |



### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Haugaplass AL. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6493>

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 tillitsvalgte
6. Valg av delegert og varadelegert for Obos generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Haugaplass AL**

Lillian Markussen

Ola Gjermund Engeset

Leif Harald Lied

Espen Skjegstad

Hanna Marie Volle



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Haugaplass AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://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](https://vibbo.no)

#### Analog deltagelse

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



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

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

**Selskapsnummer:** 6493 **Selskapsnavn** Borettslaget Haugaplass AL

**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.

Jan Otto Vestnes og Janneke Greve 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 80 000,-.

Forutsatt 4 medlemmer (50.000 til styreleder, 10.000 pr styremedlem).

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



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

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 4 varamedlemmer.

| Verv        | Navn på kandidat  | For |
|-------------|-------------------|-----|
| Styreleder  | Lillian Markussen |     |
| Styremedlem | Ola Engeset       |     |
| Varamedlem  | Brit Frida Tørlen |     |
| Varamedlem  | Janneke Greve     |     |
| Varamedlem  | Marit Kjærstad    |     |
| Varamedlem  | Steinar Ekrem     |     |

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Styreleder velges som delegert og nestleder som varadelegert.

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

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



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.

**Forslag til vedtak**

Jan Otto Vestnes

Janneke Greve



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. 6493 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                      |                    |
|-------------|----------------------|--------------------|
| Leder       | Lillian Markussen    | Borgunvn. 289      |
| Styremedlem | Ola Gjermund Engeset |                    |
| Styremedlem | Leif Harald Lied     | Fagerlivegen 8 B   |
| Styremedlem | Hanna Marie Volle    | Borgundvegen 289 B |
| Varamedlem  | Steinar Ekrem        | Fagerlivegen 8 C   |
| Varamedlem  | Janneke Greve        | Fagerlivegen 8 A   |
| Varamedlem  | Marit Kjærstad       | Fagerlivegen 8     |
| Varamedlem  | Brit Frida Tørlen    | Borgundveien 289 B |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Lillian Markussen Borgunvn. 289

#### Varadelegert

Leif Harald Lied Fagerlivegen 8 B

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Haugaplass AL

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Borettslaget Haugaplass AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955193199, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Borgundvegen 289  
Borgundvegen 289 A-C  
Fagerlivegen 8 A-D

Gårds- og bruksnummer:

139 277 321

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.

Borettslaget Haugaplass AL 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**

Styrets arbeid har i hovedsak bestått av administrative oppgaver som kommunikasjon med Obos og andre samarbeidspartnere, informasjon og godkjenninger i forbindelse med kjøp/salg av andeler og behandling av ulike forespørsler samt klager fra beboere. Det har vært jobbet mer aktivt med digitale plattformer/løsninger og det er utarbeidet noen rutiner for dette via styrerommet og vibbo, blant annet for oppfølging av HMS. Når det gjelder vedlikehold har fokuset og mesteparten av tiden vært knyttet til planlegging, gjennomføring og sluttstilling av piperehabiliteringen. Noen store steg om videre vedlikehold er ikke igangsatt, men vil være sentralt kommende år mtp rørsystemer som er neste steg i vedlikeholdsnøkkelen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 121 982,-.  
Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 322 097,-.  
Dette er kr 972 047,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 77 998,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 588 008,- 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 90 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

### 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 har økt med kr 9 372,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Haugaplass AL.

### Lån

Borettslaget Haugaplass AL har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. 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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langelandsvegen 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 Haugaplass AL

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugaplass AL 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 vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

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 utfører 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 regnskapsestimaterne 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 bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 23. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Haugaplass AL 11 av 31

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: EAMK2-LN1WC-G6PYS-U35J-AMF7-N51BC



# 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

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-03-23 18:58:47Z



Penneo DokumentInnøkket: EAMK2-LN1WC-G6PYS-U35JJ-AMF7-N5TBC

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>

12 av 3



## BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

### 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<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>349 626</b>   | <b>422 552</b>   | <b>349 626</b>   | <b>588 005</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | 77 998           | 815 355          | 1 774 950        | 1 096 200        |
| Tilbakeføring av avskrivning 14      | 27 830           | 27 830           | 0                | 0                |
| Tillegg for nye langsiktige lån 16   | 34 316 000       | 0                | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 16  | -34 183 449      | -916 111         | -850 097         | -1 059 000       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>238 379</b>   | <b>-72 926</b>   | <b>924 853</b>   | <b>37 200</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>588 005</b>   | <b>349 626</b>   | <b>1 274 479</b> | <b>625 205</b>   |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 1 388 865      | 608 871        |
| Kortsiktig gjeld                  | -800 860       | -259 245       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>588 005</b> | <b>349 626</b> |



## BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 121 176         | 2 973 252         | 3 121 000         | 3 276 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 806               | 25 300            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>3 121 982</b>  | <b>2 998 552</b>  | <b>3 121 000</b>  | <b>3 276 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -16 409           | -17 406           | -12 700           | -12 700           |
| Styrehonorar                       | 5    | -80 000           | -90 000           | -90 000           | -90 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -27 830           | -27 830           | 0                 | -24 900           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 966            | -10 026           | -10 100           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -127 814          | -125 228          | -129 000          | -130 500          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -223 554          | -28 931           | -30 000           | -30 000           |
| Kontingenter                       |      | -10 600           | -10 600           | -10 600           | -10 600           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -668 186          | -86 562           | -90 000           | -90 000           |
| Forsikringer                       |      | -94 862           | -84 624           | -87 600           | -98 000           |
| Festeavgift                        |      | -15 288           | -15 288           | -15 300           | -15 300           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -618 768          | -429 496          | -443 650          | -637 600          |
| Energi/fyring                      |      | -41 626           | -45 241           | -45 000           | -45 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -298 837          | -288 236          | -290 000          | -301 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -89 358           | -109 577          | -96 100           | -113 100          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 322 097</b> | <b>-1 369 044</b> | <b>-1 350 050</b> | <b>-1 608 700</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>799 885</b>    | <b>1 629 508</b>  | <b>1 770 950</b>  | <b>1 667 300</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 11 347            | 11 054            | 4 000             | 4 000             |
| Finanskostnader                    | 12   | -733 233          | -825 207          | 0                 | -600 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-721 886</b>   | <b>-814 153</b>   | <b>4 000</b>      | <b>-596 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>77 998</b>     | <b>815 355</b>    | <b>1 774 950</b>  | <b>1 071 300</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 77 998            | 815 355           |                   |                   |



**BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL**  
**ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493**

**BALANSE**

|                              | Note | 2020              | 2019              |
|------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>             |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>         |      |                   |                   |
| Bygninger                    | 13   | 9 953 544         | 9 953 544         |
| Andre varige driftsmidler    | 14   | 160 101           | 187 931           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>     |      | <b>10 113 645</b> | <b>10 141 475</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader   |      | 80 380            | 172 915           |
| Driftskonto OBOS-banken      |      | 1 244 877         | 370 757           |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken |      | 0                 | 1 586             |
| Sparekonto OBOS-banken       |      | 4 191             | 4 171             |
| Innestående i andre banker   |      | 59 417            | 59 441            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>      |      | <b>1 388 865</b>  | <b>608 871</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>         |      | <b>11 502 510</b> | <b>10 750 346</b> |

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

|                               |    |                    |                    |
|-------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital 53 * 100 |    | 5 300              | 5 300              |
| Udekket tap                   | 15 | -23 278 090        | -23 356 088        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        |    | <b>-23 272 790</b> | <b>-23 350 788</b> |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |                   |                   |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 16 | 33 716 440        | 33 583 889        |
| Borettsinnskudd             | 17 | 258 000           | 258 000           |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>33 974 440</b> | <b>33 841 889</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                              |    |                |                |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld              |    | 4 525          | 105 591        |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 129            | 2 169          |
| Påløpte renter               |    | 51 536         | 80 034         |
| Påløpte avdrag               |    | 86 336         | 70 939         |
| Annen kortsiktig gjeld       | 19 | 658 333        | 513            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>  |    | <b>800 860</b> | <b>259 245</b> |

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **11 502 510** **10 750 346**

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 41 249 900 | 41 249 900 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Ålesund, 19.03.2021  
Styret i Borettslaget Haugaplass AL

Lillian Markussen /s/

Ola Gjermund Engeset /s/

Leif Harald Lied /s/

Hanna Marie Volle /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Andel F.kostnader                    | 3 104 364        |
| Garasje                              | 16 812           |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 121 176</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| El-bil                     | 806        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>806</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|   |                |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte                          | -6 400         |
| Påløpte feriepengar                                 | -915           |
| Arbeidsgiveravgift                                  | -12 311        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 3 217          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-16 409</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 966.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                 |
|--|-----------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -222 858        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -696            |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-223 554</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Alphapipe AS (Piperehabilitering)             | -653 740        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-653 740</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -5 397          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -1 719          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -7 031          |
| Kostnader dugnader                            | -299            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-668 186</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -154 904        |
| Kommunale avgifter            | -463 864        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-618 768</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -15 495        |
| Driftsmateriell                  | -149           |
| Lyspærer og sikringer            | -849           |
| Vaktmestertjenester              | -29 535        |
| Snørydding                       | -8 787         |
| Gressklipping                    | -28 275        |
| Trykksaker                       | -1 176         |
| Andre kontorkostnader            | -1 044         |
| Porto                            | -1 613         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 435         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-89 358</b> |

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

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 128           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 20            |
| Renter bank                         | 16            |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 11 183        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>11 347</b> |

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -361 517        |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -371 716        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>             | <b>-733 233</b> |

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

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi  | 1 753 544        |
| Balkong 2014/2015    | 8 200 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>9 953 544</b> |

Gnr.139/bnr.277 M. flere

Tomten er festet av Ålesund Kommune i 99 år fra 1953.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Grillhytte                     |         |                |
| Kostpris                       | 208 000 |                |
| Avskrevet tidligere            | -31 200 |                |
| Avskrevet i år                 | -20 800 | 156 000        |
| Hagemøbler                     |         |                |
| Tilgang 2018                   | 21 090  |                |
| Avskrevet tidligere            | -9 959  |                |
| Avskrevet i år                 | -7 030  | 4 101          |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>160 101</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-27 830</b> |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Handelsbanken Ålesund

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-40 000 000

Nedbetalt tidligere

6 416 112

Nedbetalt i år

33 583 889

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020

-34 316 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

599 560

-33 716 440

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-33 716 440**

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

Opprinnelig

-258 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-258 000**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-129

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-129**

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

Feriepenger

-915

Påløpte kostnader

-3 608

Purregebyr

-70

Takrehabilitering, fakturert i 2021

-653 740

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-658 333**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 258 000           |
| Pantelån        | 33 716 440        |
| Påløpte avdrag  | 86 336            |
| <b>TOTALT</b>   | <b>34 060 776</b> |

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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 9 953 544        |
| <b>TOTALT</b> | <b>9 953 544</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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 85116665. 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.

### **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        | Uteområde            |  |
| 2016 - 2017 | Oppganger            | - Maling og skifte av lysarmatur i oppganger.<br>- Andelsleilighet nr. 53 ble etablert i forkant av hovedprosjektet.   |
| 2014 - 2015 | Fasaderehabilitering | - Yttervegger isolert med 10cm isolasjon, vindsperre og utlektet platekledning med pussoverflate.<br>- Utskifting av alle vindu og dører.<br>- Oppgradering avtrekksystem inkl. nye tilluftsventiler.<br>- Nye balkonger med innglassing.<br>- Oppgradering/utbedring teknisk infrastruktur i bakken. Overvann, avløp, vann, stømtilførsel.<br>- Ny infrastruktur i fasader for fiber til alle leiligheter.<br>- Utskifting takrenner og diverse takbeslag. Utbedringer undertak for skifer.<br>- Oppgraderte inngangsparti med dørautomatikk. |
| 1998        | Fasader              | - Fuging og maling av vinduer og gesimsen.<br>Utført av: Ålesund Husvedlikehold  |
| 1998        | Trapperom            | - Maling av trapperom og himlinger, samt dører og vinduer i trapperom.<br>Utført av: Svein Helge Nielsen AS.   |
| 1996        | Tak                  | - Utskifting av takrenner.<br>- Rustbehandling og maling av snøfangere, takhatter og beslag.<br>- Ny pipeledning.<br>- Ny takpapp på barnehagebygget.<br>Entreprenør: Vidar Godø AS.   |



|      |                 |   |
|------|-----------------|---|
| 1996 | Balkonger       | - Reparasjon av betongskader i balkongbrysningsner<br>- Reparasjon av prysningspanel på 10 dører i balkonger  |
| 1996 | Fasader         | - Utskifting av vinduer på gavlvegger mot vest.<br>- Utskifting av garasjeporter til leddporter typer GIAX eller tilsvarende (Vedagvåg- Red Sedar), og entredører til leiligheter med brann- og lydkrav samt. dørvidere i messing. Entreprenør: Vadseth Byggelag AS.<br>- Maling av vinduer og dører utført av beboere. |
| 1996 | Generelt        | - Installasjon av porttelefoner   |
| 1995 | Utearealer      | - Opprusting av utearealet (lekeareal, parkering og beplantning).<br>- Reparasjon og utbedring av asfalt og støttemurarbeid. Utført av Veidekke.  |
| 1993 | Barnehagebygget | - Nedleggelse av barnehagen, evt. bruksendring og omgjøring til leilighet på 2 plan.  |
| 1988 | Tak             | - Vindustak skiftet til type Velux.   |
| 1986 | Fasader         | - Utvendig isolering samt stålplatekledning på Fagerlivegen 8c og 8d samt Borgundvegen 289.<br>- Vegger lektet med 2"x2" og isolert med Rockwool à 5cm.<br>- Papptype Vaflex, med klemte skøyter.<br>- Altaner kledd på utside og utvendig underside.<br>- Utskifting av stuprenner.                                    |
| 1986 | Vannrør         | - Utskifting av stigeledninger fra galvanisert jernrør til kobberør.  |
| 1985 | Fasader         | - Utvendig isolering ved Fagerlivegen 8a og 8b, med 55mm mineralull og forhudningspapp, utlekting av tre med ekspansjonsbolter.<br>- Stålplatekledning type Robertson med plastisolbelegg, av Totalmontering AS.  |
| 1980 | Fasader         | - Utskifting av vinduer og balkongdører til 2 lags isolerglass H-vinduer med isolert brytningsfelt i syd, nord og øst fasader.  |
| 1972 | Fasader vest    | - Utskifting av vinduer på gavlvegger mot vest  |



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80000 forutsatt 4 medlemmer (50.000 til styreleder, 10.000 pr styremedlem).



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder og ett styremedlem står for valg

### **Roller og kandidater**

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

**Lillian Markussen**

Nåværende leder

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

**Ola Engeset**

Sitter alt i styret og kjenner til arbeidet

**Valg av 4 Varamedlem** Velges for 1 år

**Steinar Ekrem**

**Janneke Greve**

**Marit Kjærstad**

**Brit Frida Tørlen**



Sak 6

**Valg av delegert og varadelegert for Obos generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av delegert og varadelegert for Obos generalforsamling

**Forslag til vedtak**

Styreleder velges som delegert og nestleder som varadelegert.



## 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