



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 738 570
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLOMBOFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 03.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		257 712	233 712
Sum inntekter		257 712	233 712
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 172 132	156 203
Sum kostnader		3 172 132	156 203
Driftsresultat		-2 914 420	77 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 499	2 460
Sum finansinntekter		2 499	2 460
Annen finanskostnad		17 487	3 224
Sum finanskostnader		17 487	3 224
Netto finans		-14 988	-764
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 929 408	76 745
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 929 408	76 745
Årsresultat		-2 929 408	76 745
Totalresultat		-2 929 408	76 745
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 929 408	76 745
Sum overføringer og disponeringer		-2 929 408	76 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 228 489	1 228 489
Sum varige driftsmidler		1 228 489	1 228 489
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 228 489	1 228 489
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			23 976
Sum fordringer		0	23 976
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 821	119 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 821	119 563
Sum omløpsmidler		1 237 821	143 539
SUM EIENDELER		2 466 310	1 372 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 199 856
Udekket tap		1 729 552	
Sum opptjent egenkapital		-1 729 552	1 199 856
Sum egenkapital		-1 728 752	1 200 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 783 477	62 604
Øvrig langsiktig gjeld		87 200	87 200
Sum annen langsiktig gjeld		3 870 677	149 804
Sum langsiktig gjeld		3 870 677	149 804
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		404	22
Leverandørgjeld		319 985	21 546
Annen kortsiktig gjeld		3 996	
Sum kortsiktig gjeld		324 385	21 568
Sum gjeld		4 195 062	171 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 466 310	1 372 028



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 586605

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 738 570
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLOMBOFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 953 738 570
GLOMBOFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		257 712	233 712
Sum inntekter		257 712	233 712
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 172 132	156 203
Sum kostnader		3 172 132	156 203
Driftsresultat		-2 914 420	77 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 499	2 460
Sum finansinntekter		2 499	2 460
Annen finanskostnad		17 487	3 224
Sum finanskostnader		17 487	3 224
Netto finans		-14 988	-764
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 929 408	76 745
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 929 408	76 745
Årsresultat		-2 929 408	76 745
Totalresultat		-2 929 408	76 745
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 929 408	76 745
Sum overføringer og disponeringer		-2 929 408	76 745



Organisasjonsnr: 953 738 570
GLOMBOFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 228 489	1 228 489
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 228 489	1 228 489
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	23 976
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 821	119 563
Sum omløpsmidler		1 237 821	143 539
SUM EIENDELER		2 466 310	1 372 028
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
			1 199 856



Udekket tap	1 729 552	
Sum opptjent egenkapital	-1 729 552	1 199 856
Sum egenkapital	-1 728 752	1 200 656
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 783 477	62 604
Øvrig langsiktig gjeld	87 200	87 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 870 677	149 804
Sum langsiktig gjeld	3 870 677	149 804
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	404	22
Leverandørgjeld	319 985	21 546
Annen kortsiktig gjeld	3 996	
Sum kortsiktig gjeld	324 385	21 568
Sum gjeld	4 195 062	171 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 466 310	1 372 028



Organisasjonsnr: 953 738 570
GLOMBOFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Glombofjellet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Glombofjellet Borettslag. Avstemningen åpner 22. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3644>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Glombofjellet Borettslag

Per-Kristian Larsen

Viktoria Sofie Grundt-Ileby

Henning Linderud



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

Per-Kristian Larsen og Henning Linderud er valgt.



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 fra egenkapital og til udekket tap.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per-Kristian Larsen	Anton Davidsens Vei 1
Styremedlem	Viktoria Sofie Grundt-Ileby	Anton Davidsens Vei 1
Styremedlem	Henning Linderud	Anton Davidsens Vei 1
Varamedlem	Kirsti Jorid Johansen	Anton Davidsens Vei 1

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 Glombofjellet Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Glombofjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953738570, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Anton Davidsens Vei 1

Gårds- og bruksnummer:

424 269

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.

Glombofjellet 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 PWC Østfold.



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 257 712,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 172 132,-.

Dette er kr 2 999 863,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prosjekt vedrørende ny kledning, verandaer, samt utelys fellesareal.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 929 408,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 913 436,- 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 1 953 000,- til større vedlikehold som omfatter fortsettelse av rehabilitering kledning, verandaer, utelys.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett 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 er beregnet økt med 3,3 %.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar.

Lån

Glombofjellet Borettslag har 2 lån i OBOS-Banken AS.
Begge lån er annuitetslån med flytende rente. Rente pr. 31.12.2020: 1.95 %.
Det ene lånet har løpetid på 3 år – opprinnelig 2018.
Det andre lånet har en løpetid på 30 år – opprinnelig 2020.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,75 % i budsjettet.

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 52 % fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.
Budsjettet for drift og vedlikehold er ikke reelt, fordi det ble betalt mer av prosjektet i 2020 enn antatt, dermed vil kostnadene til prosjektet i 2021 reduseres.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Glombofjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Glombofjellet Borettslags 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 budsjettall 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Glombofjellet Borettslag

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 avvirket.

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.

Sarpsborg, 31. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



GLOMBOFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 953 738 570, KUNDENR. 3644

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		121 971	101 337	121 971	913 436
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 929 408	76 745	85 831	-1 822 198
Tillegg for nye langsiktige lån	12	3 786 453	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-65 580	-56 111	-58 000	-101 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		791 465	20 634	27 831	-1 923 198
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		913 436	121 971	149 802	-1 009 762

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 237 821	143 539
Kortsiktig gjeld	-324 385	-21 568
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	913 436	121 971



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	257 712	233 712	258 000	373 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		257 712	233 712	258 000	373 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-3 500	-3 375	-3 476	-3 605
Forretningsførerhonorar		-32 380	-31 465	-32 503	-33 351
Konsulenthonorar	4	-27 201	-615	0	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-2 982 900	0	-9 000	-1 953 000
Forsikringer		-19 755	-17 864	-18 757	-20 407
Kommunale avgifter	6	-55 710	-49 041	-51 777	-53 799
Energi/fyring		-9 710	-13 460	-16 185	-13 460
TV-anlegg/bredbånd		-33 504	-34 112	-34 509	-33 504
Andre driftskostnader	7	-7 471	-6 270	-6 062	-6 822
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 172 132	-156 203	-172 269	-2 119 948
DRIFTSRESULTAT		-2 914 420	77 509	85 731	-1 746 948
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 499	2 460	2 700	2 400
Finanskostnader	9	-17 487	-3 224	-2 600	-77 650
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 988	-764	100	-75 250
ÅRSRESULTAT		-2 929 408	76 745	85 831	-1 822 198
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 199 856	0		
Udekket tap		-1 729 552	0		



10

Glombofjellet Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	1 182 569	1 182 569
Tomt		45 920	45 920
SUM ANLEGGSMIDLER		1 228 489	1 228 489
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 571
Forskuddsbetalte kostnader		0	21 405
Driftskonto OBOS-banken		1 231 051	112 825
Sparekonto OBOS-banken		6 770	6 738
SUM OMLØPSMIDLER		1 237 821	143 539
SUM EIENDELER		2 466 310	1 372 028
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	1 199 856
Udekket tap	11	-1 729 552	0
SUM EGENKAPITAL		-1 728 752	1 200 656
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 783 477	62 604
Borettsinnskudd	13	87 200	87 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 870 677	149 804
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 996	0
Leverandørgjeld		319 985	21 546
Påløpte renter		404	22
SUM KORTSIKTIG GJELD		324 385	21 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 466 310	1 372 028



11

Glombofjellet Borettslag

Pantstillelse
Garantiansvar

14

4 046 200 256 200

Fredrikstad, 29.03.2021
Styret i Glombofjellet Borettslag

Per-Kristian Larsen /s/

Viktoria Sofie Grundt-Ileby /s/

Henning Linderud /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	221 136
Mediaprodukter	36 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	257 712

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 764
SUM KONSULENTHONORAR	-27 201

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggmester Helle AS - Prosjekt ny kledning, verandaer samt utelys fellesareal	-2 982 572
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 982 572
Drift/vedlikehold bygninger	-328
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 982 900

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 267
Kommunale avgifter	-38 443
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-55 710

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-3 507
Verktøy og redskaper	-610
Kopieringsmateriell	-394
Andre kontorkostnader	-610
Porto	-172
Bankgebyr	-2 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 471

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	50
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	31
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 386
SUM FINANSINNTEKTER	2 499

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 525
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 953
Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-17 487

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	1 182 569
SUM BYGNINGER	1 182 569

Tomten ble kjøpt i 1999 for kr.45.920.-.

Gnr.424/bnr.269

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

NOTE: 11**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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2018	-169 000	
Nedbetalt tidligere	106 396	
Nedbetalt i år	57 731	
		-4 873

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 786 453	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 849	
		-3 778 604
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 783 477

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-87 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-87 200



NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	87 200
Pantelån	3 783 477
TOTALT	3 870 677

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

Bygninger	1 182 569
Tomt	45 920
TOTALT	1 228 489



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 78963910. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft -

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Rehabilitering	Kledning, verandaer og utelys
2017 - 2017	Gårdsplass	Planering og asfaltering av gårdsplass



Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Per-Kristian Larsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Viktoria Sofie Grundt-Ileby

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kirsti Jorid Johansen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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