



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 181 408
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EINERHÅLÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 320 994	3 320 533
Sum inntekter		3 320 994	3 320 533
Kostnader			
Lønnskostnad		107 482	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 394	14 627
Annen driftskostnad		1 470 950	1 399 241
Sum kostnader		1 579 826	1 522 263
Driftsresultat		1 741 168	1 798 270
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 801	25 465
Sum finansinntekter		38 801	25 465
Annen finanskostnad		455 640	576 163
Sum finanskostnader		455 640	576 163
Netto finans		-416 839	-550 698
Ordinært resultat før skattekostnad		1 324 328	1 247 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 324 328	1 247 572
Årsresultat		1 324 328	1 247 572
Totalresultat		1 324 328	1 247 572
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 324 328	1 247 572
Sum overføringer og disponeringer		1 324 328	1 247 572



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		28 681 950	28 788 094
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 120 999	3 054 137
Sum varige driftsmidler		31 802 949	31 842 231
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 802 949	31 842 231
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 082	104 050
Sum fordringer		69 082	104 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 628 370	2 314 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 628 370	2 314 405
Sum omløpsmidler		2 697 452	2 418 455
SUM EIENDELER		34 500 401	34 260 686

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 510 189	4 185 861
Sum opptjent egenkapital		5 510 189	4 185 861
Sum egenkapital		5 514 389	4 190 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 079 817	21 092 523
Øvrig langsiktig gjeld		8 856 751	8 856 751
Sum annen langsiktig gjeld		28 936 568	29 949 274
Sum langsiktig gjeld		28 936 568	29 949 274
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 701	3 583
Leverandørgjeld		31 808	39 512
Annen kortsiktig gjeld		15 934	78 256
Sum kortsiktig gjeld		49 443	121 351
Sum gjeld		28 986 011	30 070 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 500 401	34 260 686



Årsmøte 2021

Einerhåla Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 10. april 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Einerhåla Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1728/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Protokollvitne
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innvendig vedlikehold av koridorer/ innganger
7. Uteområdet
8. Forslag til Vedtaks endring 07-04-2021
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Einerhåla Borettslag

Antoinette De Gast

Christer Berge Hansen

Inger Knoph

Gunvor Karin Kristoffersen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Valg av protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører ble Silje Eriksen foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 3

Protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en til å signere protokollen når møte er avholdt.

Alf Kåre Klungtveit og Liv Østbø er foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95 000



Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 vibbo.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Antoinette De Gast	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Christer Berge Hansen	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Inger Knoph	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Gunvor Karin Kristoffersen	Sandvikbakken 28
Varamedlem	Mathias Sandvik	Sandvikbakken 28
Varamedlem	Rita Maria Silva	Sandvikbakken 28

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Einerhåla Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Einerhåla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947181408, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse:

Sandvikbakken 28

Gårds- og bruksnummer :

37 627

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.

Einerhåla 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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



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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 320 994.

Dette er kr 994 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av Korrigering på reskonto.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 579 826.

Dette er kr 191 541 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 324 328 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 2 648 009 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 601 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Tatt høyde for en økning på 3 %

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Einerhållå Borettslag.

**Lån**

Einerhåll Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Har økt med kr. 1 132 i 2021

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Einerhållå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Einerhållå 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 budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning - Einerhållå 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



EINERHÅLA BORETTSLAG ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

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.	2 297 104	1 999 297	2 297 104	2 648 008
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 324 328	1 247 572	904 633	1 096 802
Tilbakeføring av avskrivning 15	1 394	14 627	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-68 256	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 012 706	-964 392	-946 000	-1 093 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	106 145	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	350 905	297 807	-41 367	3 802
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 648 009	2 297 104	2 255 737	2 651 810

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 697 452	2 418 455
Kortsiktig gjeld	-49 443	-121 351
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 648 009	2 297 104



EINERHÅLA BORETTSLAG ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 320 484	3 320 484	3 320 000	3 320 000
Andre inntekter	3	510	49	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 320 994	3 320 533	3 320 000	3 320 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 282	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-94 200	-95 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	15	-1 394	-14 627	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 344	-9 030	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 040	-76 813	-78 963	-81 500
Konsulenthonorar	7	-12 811	-7 740	-10 000	-15 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-278 593	-324 903	-561 000	-601 000
Forsikringer		-133 358	-123 300	-135 630	-146 700
Kommunale avgifter	9	-254 408	-235 177	-242 271	-253 703
Andre anlegg	10	-318 220	-211 008	-211 008	-220 000
Energi/fyring		-39 828	-85 863	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 559	-137 147	-139 000	-137 600
Andre driftskostnader	11	-199 190	-175 661	-206 500	-225 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 579 826	-1 522 263	-1 771 367	-1 898 198
DRIFTSRESULTAT		1 741 168	1 798 270	1 548 633	1 421 802
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 801	25 465	0	0
Finanskostnader	13	-455 640	-576 163	-644 000	-325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-416 839	-550 698	-644 000	-325 000
ÅRSRESULTAT		1 324 328	1 247 572	904 633	1 096 802
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 324 328	1 247 572		

**EINERHÅLÅ BORETTSLAG**
ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	27 494 037	27 494 037
Tomt		215 384	215 384
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	972 529	1 078 674
Andre varige driftsmidler	15	3 120 999	3 054 137
SUM ANLEGGSMIDLER		31 802 949	31 842 231
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	39 221
Forskuddsbetalte kostnader		69 082	64 830
Driftskonto OBOS-banken		520 830	532 220
Driftskonto OBOS-banken II		4 999	4 999
Skattetrekkskonto OBOS-banken		676	676
Sparekonto OBOS-banken		2 101 865	1 776 509
SUM OMLØPSMIDLER		2 697 452	2 418 455
SUM EIENDELER		34 500 401	34 260 686
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		5 510 189	4 185 861
SUM EGENKAPITAL		5 514 389	4 190 061
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 079 816	21 092 523
Borettsinnskudd	17	8 856 751	8 856 751
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 936 568	29 949 274
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 808	39 512
Påløpte renter		1 701	3 583
Energiavregning		0	77 911
Annen kortsiktig gjeld	18	15 934	345
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 443	121 351



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 500 401	34 260 686
Pantstillelse	19	38 856 751	30 000 000
Garantiansvar	20	2 692 325	2 481 017

Sandnes , 17.02.2021
Styret i Einerhåla Borettslag

Antoinette De Gast

Christer Berge Hansen

Inger Knoph

Gunvor Karin Kristoffersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 981 796
Idrettsanlegg	205 128
Kabel-tv	133 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 320 484

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

Korrigeringer på reskontro	510
SUM ANDRE INNTEKTER	510

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 282
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 282

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 94 200.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 344.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 410
OBOS Prosjekt AS	-8 401
SUM KONSULENTHONORAR	-12 811

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 817
Drift/vedlikehold VVS	-1 526
Drift/vedlikehold elektro	-18 173
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 111
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 857
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 796
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 593

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-65 240
Avløpsavgift	-58 322
Renovasjonsavgift	-130 847
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-254 408

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Driftstilskudd idrettsanlegg	-318 220
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-318 220

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 581
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 766
Driftsmateriell	-11 924
Vaktmestertjenester	-146 055
Andre fremmede tjenester	-1 163
Kontor- og datarekvizita	-1 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-8 718
Telefon, annet	-5 136
Porto	-527
Bank- og kortgebyr	-3 126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 190

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 716
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 640
Andre renteinntekter	12 916
SUM FINANSINNTEKTER	38 801

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-54 893
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-388 797
Renter på leverandørgjeld	-21
Andre rentekostnader	-11 929
SUM FINANSKOSTNADER	-455 640

NOTE: 14

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990 27 494 037

SUM BYGNINGER 27 494 037

Tomten ble kjøpt i 1990

Gnr.37/bnr.627

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera

Tilgang 2020 45 131

Avskrevet i år -752

44 379

TV-overvåkning

Tilgang 2014 146 244

Avskrevet tidligere -146 243

1

Fellesareal

Kostpris 1 174 825

1 174 825

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020 23 125

Avskrevet i år -642

22 483

Parkeringsanlegg

Kostpris 456 000

456 000

Svømmehall

Kostpris 1 423 311

1 423 311

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 3 120 999

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -1 394

Fellesareal, parkeringsanlegg og svømmehall avskrives ikke

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012 -25 000 000

Nedbetalt tidligere 6 490 722

Nedbetalt i år 932 453

-17 576 824



HANDELSBANKEN 2	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2014	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	416 755
Nedbetalt i år	80 253
	-2 502 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 079 816

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-8 856 751
SUM BORETTINNSKUDD	-8 856 751

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-210
Påløpte kostnader	-15 724
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 934

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 856 751
Pantelån	20 079 817
TOTALT	28 936 568

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

Bygninger	27 494 037
Tomt	215 384
TOTALT	27 709 421

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 14,8 % av Sandvika Fellesanlegg

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sandvika Fellesanlegg og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sandvika Fellesanlegg og utgjør kr 2.692.325,-

Selskapets andel i Sandvika Fellesanlegg vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sandvika Fellesanlegg er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".

Til orientering vedlegges fellesanleggets regnskap for 2019



Annens 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 87935145. 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.



Sak 6

Innvendig vedlikehold av koridorer/ innganger

Forslag fremmet av: Øyvind Beguia Hustoft

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fremstår som slitt og klar for vedlikehold/maling.

Forslag til vedtak

lage en fast vedlikeholdsplan for korridorer/felles arealer, etc.

eks. 1 etg. pr år. da vil det bli 6 års intervaller på oppussing og bygge vil fremstå som godt vedlikeholdt og gi ett godt første inntrykk. kan gjøre mye med litt sparkel og maling.



Sak 7

Uteområdet

Forslag fremmet av: Øyvind Beguia Hustoft

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Uteområdet på venstre side har manglende vedlikehold over flere år og fremstår ikke presentabelt i forhold til normal skjøtsel plan.

Styrets innstilling

En del av rydding på fjordsiden ble tatt etter sommerferien ifjor. Arbeid i.f.m. fellesrom å 3. etasje gjør at ferdigstilling av fjordsiden ikke kan utføres ennå. Det er definitivt et prosjekt som har prioritet. Det er en tanke å dele område i et nedre og øvre del, da arbeid fortsatt skal foregås på øvre delen. Nedre delen kan taes i år.

Forslag til vedtak

Fjerne overgrodde busker og beskjære det som er verdt å beholde. planere terreng og beplante slik at det er ett lett vedlikehold.



Sak 8

Forslag til Vedtaks endring 07-04-2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til Vedtaks endring 07-04-2021

Under pkt. 4 Borett og bruksoverføring

Styrets Forslag til nytt punkt 4-1 (6):

Alle tiltak som innebærer fasadeendring, krever samtykke fra styret. Etablering av varmpumpe innebærer fasadeendring, også når varmpumpas utedel er plassert på andelens terrasse og ikke er synlig fra utsiden.

Det er fastsatt egne retningslinjer for etablering varmpumpe. Søknad til styret leveres på eget søknadsskjema vedlagt disse retningslinjene.

Styret kan kreve fjerning og tilbakestilling dersom tiltak er etablert i strid med dette

Under pkt 5. Vedlikehold

Forslag til nytt punkt 5-1 (8):

Dersom det er installert varmpumpe eller andre installasjoner i andelen, har andelseier ansvaret for vedlikehold av disse.

25 - 02 -2021

Styret i Einerhåla Borettslag

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Antoinette De Gast

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer Berge Hansen

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Mathias Sandvik
- Rita Da Silva



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](mailto: oef@obos.no)

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