



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 167 923
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FURUTEIGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 912 806	2 860 610
Sum inntekter		2 912 806	2 860 610
Kostnader			
Lønnskostnad		115 605	122 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 731	19 031
Annen driftskostnad		1 327 917	2 004 485
Sum kostnader		1 466 253	2 146 141
Driftsresultat		1 446 553	714 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 299	16 408
Sum finansinntekter		7 299	16 408
Annen finanskostnad		359 627	391 998
Sum finanskostnader		359 627	391 998
Netto finans		-352 328	-375 590
Ordinært resultat før skattekostnad		1 094 225	338 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 094 225	338 879
Årsresultat		1 094 225	338 879
Totalresultat		1 094 225	338 879
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 094 225	338 879
Sum overføringer og disponeringer		1 094 225	338 879



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		58 611 401	58 611 401
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		366 739	323 520
Sum varige driftsmidler		58 978 140	58 934 921
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 978 140	58 934 921
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 950	91 813
Sum fordringer		50 950	91 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 571 136	2 416 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 571 136	2 416 648
Sum omløpsmidler		2 622 086	2 508 461
SUM EIENDELER		61 600 226	61 443 382

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 770 547	3 676 322
Sum opptjent egenkapital		4 770 547	3 676 322
Sum egenkapital		4 774 247	3 680 022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 175 519	23 244 802
Øvrig langsiktig gjeld		33 720 000	33 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		55 895 519	56 964 802
Sum langsiktig gjeld		55 895 519	56 964 802
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		692 754	706 403
Leverandørgjeld		71 399	92 155
Annen kortsiktig gjeld		166 306	
Sum kortsiktig gjeld		930 459	798 558
Sum gjeld		56 825 978	57 763 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 600 226	61 443 382



Årsmøte 2021

Furuteigen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Furuteigen Borettslag. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3206>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner og møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Furuteigen Borettslag

Geir Roar Christensen

Unni Bjørseth

Irene Skjeggerød



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 og møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollvitner Line Døler og Gunn Bjørge, møteleder Nina Stenbakk 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 kr. 1 094 225,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Roar Christensen	Labakken 81
Styremedlem	Unni Bjørseth	Labakken 39
Styremedlem	Irene Skjeggerød	Labakken 75
Varamedlem	Vilde Maria Bartz-Johannessen	Sløyfeveien 11
Varamedlem	Hanne Anette Henriksen	Labakken 69
Varamedlem	Aarstein Vigulf	Kamper Bas 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Roar Christensen Labakken 81

Varadelegert

Irene Skjeggerød Labakken 75

Valgkomiteen

Annika Kreutz Labakken 89
Sidsel Svendsen Labakken 59

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Furuteigen Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Furuteigen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985167923, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Labakken 33 - 105

Gårds- og bruksnummer :
128 14

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.

Furuteigen 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 BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2 912 806,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 466 253,-.

Resultat

Årets resultat på kr 1 094 225,- 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 1 691 627,- 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.

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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuteigen Borettslag.

Lån

Furuteigen Borettslag har lån i Husbank.

Betegnelse	Lånearr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS601	<u>11496900910</u>	8 070 065,00	01.07.21	34 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	0,79% flytende rente	Ukjent	Nei
HUS602	<u>11496900901</u>	14 105 454,00	01.07.21	37 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	0,79% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Furuteigen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furuteigen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AGCST-DTMMJA-Y38QH-CYKBC-UKDYT-TSAGV



FURUTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 167 923, KUNDENR. 3206

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.	1 709 903	2 368 481	1 709 903	1 691 626
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 094 225	338 879	827 700	1 264 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 22 731	19 031	19 000	19 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -65 950	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 069 283	-1 016 488	-1 046 000	-1 135 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-18 277	-658 578	-199 300	148 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 691 627	1 709 903	1 510 603	1 840 126

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 622 086	2 508 461
Kortsiktig gjeld	-930 459	-798 558
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 691 627	1 709 903



FURUTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 167 923, KUNDENR. 3206

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 909 806	2 856 110	2 885 000	2 950 000
Andre inntekter	3	3 000	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 912 806	2 860 610	2 885 000	2 950 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 605	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-22 731	-19 031	-19 000	-19 000
Revisjonshonorar	6	-5 354	-5 198	-5 400	-5 400
Andre honorarer		0	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-135 545	-132 240	-136 000	-138 300
Konsulenthonorar	7	-135 864	-126 735	-130 000	-150 000
Kontingenter		-7 400	-7 400	-7 400	-7 400
Drift og vedlikehold	8	-219 175	-909 761	-417 000	-212 000
Forsikringer		-99 831	-89 879	-94 000	-103 900
Kommunale avgifter	9	-475 244	-490 320	-502 000	-450 000
Energi/fyring		-34 261	-15 251	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 310	-194 909	-195 000	-208 000
Andre driftskostnader	10	-12 933	-12 793	-20 500	-18 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 466 253	-2 146 141	-1 685 300	-1 471 500
DRIFTSRESULTAT		1 446 553	714 469	1 199 700	1 478 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 299	16 408	15 000	0
Finanskostnader	12	-359 627	-391 998	-387 000	-214 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-352 328	-375 590	-372 000	-214 000
ÅRSRESULTAT		1 094 225	338 879	827 700	1 264 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 094 225	338 879		



FURUTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 167 923, KUNDENR. 3206

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 059 763	53 059 763
Tomt		5 551 638	5 551 638
Andre varige driftsmidler	14	366 739	323 520
SUM ANLEGGSMIDLER		58 978 140	58 934 921
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 950	48 727
Andre kortsiktige fordringer		0	21 481
Energiavregning		0	21 605
Driftskonto OBOS-banken		1 083 726	736 377
Sparekonto OBOS-banken		1 487 410	1 680 271
SUM OMLØPSMIDLER		2 622 086	2 508 461
SUM EIENDELER		61 600 226	61 443 382
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 100		3 700	3 700
Opptjent egenkapital		4 770 547	3 676 322
SUM EGENKAPITAL		4 774 247	3 680 022
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 175 519	23 244 802
Borettsinnskudd	16	33 720 000	33 720 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 895 519	56 964 802
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 399	92 155
Påløpte renter		125 676	205 681
Påløpte avdrag		567 078	500 722
Energiavregning	17	124 686	0
Annen kortsiktig gjeld	18	41 620	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		930 459	798 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 600 226	61 443 382
Pantstillelse	19	60 070 000	74 350 000
Garantiansvar		0	0



Færder, 8.2.2021
Styret i Furuteigen Borettslag

Geir Roar Christensen/s/

Unni Bjørseth/s/

Irene Skjeggerød/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdiføringelse. 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 480 896
Finanskostnad	1 468 740
Finansavregning	-39 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 909 806

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Salg av tomt	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

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

Arbeidsgiveravgift	-14 805
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 605

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 354.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-78 609
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 520
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 985
Takstkonsulent Helge Semb AS	-24 375
PM Tønsberg AS	-24 375
SUM KONSULENTHONORAR	-135 864

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 968
Drift/vedlikehold VVS	-14 044
Drift/vedlikehold elektro	-112 118
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 819
Kostnader dugnader	-4 888
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-219 175

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-475 244
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-475 244

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

Andre fremmede tjenester	-1 594
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 700
Andre kontorkostnader	-3 486
Porto	-449
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-1 271
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 933

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 139
SUM FINANSINNTEKTER	7 299

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-131 110
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-228 517
SUM FINANSKOSTNADER	-359 627

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	53 059 763
SUM BYGNINGER	53 059 763

Tomten ble kjøpt i 2004.
Gnr.128/bnr.14

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2008	380 613	
Avskrevet tidligere	-57 093	
Avskrevet i år	-19 031	
		304 489
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	65 950	
Avskrevet i år	-3 700	
		62 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	366 739	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 731	

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 525 157	
Nedbetalt i år	404 778	
		-8 070 065

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-16 350 000	
Nedbetalt tidligere	1 580 041	
Nedbetalt i år	664 505	
		-14 105 454

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 175 519****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-33 720 000
----------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-33 720 000****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-647 406
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER **-647 406****KOSTNADER**

Administrasjon	25 763
----------------	--------

Strøm	496 957
-------	---------

SUM KOSTNADER **522 720**

SUM ENERGIAVREGNING **-124 686**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto finanskostnader, utbetales i mars 2021	-41 620
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 620

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 720 000
Pantelån	22 175 519
Påløpte avdrag	567 078
TOTALT	56 462 597

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

Bygninger	53 059 763
Tomt	5 551 638
TOTALT	58 611 401



Annem informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter og behandlet 49 saker i 2020.

De viktigste sakene:

- Regnskap og budsjett
- Dugnad på fellesarealer
- Beboermøte
- Avlesing av strømmåler
- Godkjenning av nye andelseiere
- Rundskriv/informasjon til alle beboerne
- Diverse søknader fra beboere
- Befaringer/møtevirksomhet ifb med setningssaken
- Egenkontrollskjema
- Fornyet/utvidet avtale med Telenor
- Ekstraordinær generalforsamling

Saker styret planlegger å gjennomføre i 2021:

1. Dugnad vår og høst
2. Grillfest
3. Beboermøte
4. Rengjøring av Flexitviftene
5. Videre arbeid med setningssaken
6. Vurdere fortløpende enkle vedlikeholdssaker og reparasjoner
7. Vurdere behov for rensing/vasking av takstein

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.

Parkering

Det er 31 garasjeplasser i fellesanlegg og 6 carporter ute, en til hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561614. 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.

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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



AVTALE OM ENERGISERVICE

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbrukene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

For spørsmål om beboerportal, fastsatt å konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Unni Bjørgseth

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Line Gudrun Dølør

Linn Therese Lier Haugan

Hanne Anette Henriksen

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Annika Kreutz

Sidsel Svendsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf





Sak 6

Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Geir Roar Christensen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Irene Skjeggerød



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.