



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 615 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BREDALSGÅRDEN
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Iselinn Jebsen
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, 22.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 326 884 | 4 868 617 |
| Sum inntekter | | 5 326 884 | 4 868 617 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 931 160 | 995 609 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 3 260 | 3 260 |
| Annen driftskostnad | | 3 480 389 | 2 852 506 |
| Sum kostnader | | 4 414 809 | 3 851 375 |
| Driftsresultat | | 912 075 | 1 017 242 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 220 | 2 367 |
| Sum finansinntekter | | 1 220 | 2 367 |
| Annen finanskostnad | | 223 368 | 267 820 |
| Sum finanskostnader | | 223 368 | 267 820 |
| Netto finans | | -222 148 | -265 453 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 689 927 | 751 789 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 689 927 | 751 789 |
| Årsresultat | | 689 927 | 751 789 |
| Totalresultat | | 689 927 | 751 789 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 689 927 | 751 789 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 689 927 | 751 789 |



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 | | 6 176 524 | 6 176 524 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 3 264 | 6 524 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 179 788 | 6 183 048 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 179 788 | 6 183 048 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 148 | 286 099 |
| Andre fordringer | | 172 857 | 444 232 |
| Sum fordringer | | 173 005 | 730 331 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 744 239 | 1 050 948 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 744 239 | 1 050 948 |
| Sum omløpsmidler | | 1 917 244 | 1 781 279 |
| SUM EIENDELER | | 8 097 033 | 7 964 327 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 110 700 | 110 700 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 110 700 | 110 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 2 069 335 | 2 759 263 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 069 335 | -2 759 263 |
| Sum egenkapital | | -1 958 635 | -2 648 563 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 809 043 | 9 194 069 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 599 300 | 599 300 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 408 343 | 9 793 369 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 408 343 | 9 793 369 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 011 | 1 611 |
| Leverandørgjeld | | 243 874 | 640 463 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 53 921 | 61 490 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 348 518 | 115 957 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 647 325 | 819 521 |
| Sum gjeld | | 10 055 668 | 10 612 890 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 097 033 | 7 964 327 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672764

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 615 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BREDALSGÅRDEN
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 326 884 | 4 868 617 |
| Sum inntekter | | 5 326 884 | 4 868 617 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 931 160 | 995 609 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 3 260 | 3 260 |
| Annen driftskostnad | | 3 480 389 | 2 852 506 |
| Sum kostnader | | 4 414 809 | 3 851 375 |
| Driftsresultat | | 912 075 | 1 017 242 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 220 | 2 367 |
| Sum finansinntekter | | 1 220 | 2 367 |
| Annen finanskostnad | | 223 368 | 267 820 |
| Sum finanskostnader | | 223 368 | 267 820 |
| Netto finans | | -222 148 | -265 453 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 689 927 | 751 789 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 689 927 | 751 789 |
| Årsresultat | | 689 927 | 751 789 |
| Totalresultat | | 689 927 | 751 789 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 689 927 | 751 789 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 689 927 | 751 789 |



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

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 | | 6 176 524 | 6 176 524 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 3 264 | 6 524 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 179 788 | 6 183 048 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 179 788 | 6 183 048 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 148 | 286 099 |
| Andre fordringer | | 172 857 | 444 232 |
| Sum fordringer | | 173 005 | 730 331 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 744 239 | 1 050 948 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 744 239 | 1 050 948 |
| Sum omløpsmidler | | 1 917 244 | 1 781 279 |
| SUM EIENDELER | | 8 097 033 | 7 964 327 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 110 700 | 110 700 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | 110 700 | 110 700 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 2 069 335 | 2 759 263 |
| Sum opptjent egenkapital | -2 069 335 | -2 759 263 |
| Sum egenkapital | -1 958 635 | -2 648 563 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 809 043 | 9 194 069 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 599 300 | 599 300 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 9 408 343 | 9 793 369 |
| Sum langsiktig gjeld | 9 408 343 | 9 793 369 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 011 | 1 611 |
| Leverandørgjeld | 243 874 | 640 463 |
| Skyldige offentlige avgifter | 53 921 | 61 490 |
| Annen kortsiktig gjeld | 348 518 | 115 957 |
| Sum kortsiktig gjeld | 647 325 | 819 521 |
| Sum gjeld | 10 055 668 | 10 612 890 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 8 097 033 | 7 964 327 |



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

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:

1.80

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

AS Bredalsgården

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 15. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Bredalsgården. Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 15. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6208>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag til årsmøte, endring av vedtektene
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Bredalsgården

Njord Vegard Svendsen

Camilla Høgøy Helleseeth

Johannes T. Hystad

Brit Pedersen



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

Jonina Kristin Tryggvadottir (nr. 20) og Helene Unneland (nr. 18)



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6208 Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Leder | Njord Vegard Svendsen | Torborg Nedreaas Gate 20 |
| Nestleder | Camilla Høgøy Helleseeth | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Styremedlem | Johannes T. Hystad | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Styremedlem | Brit Pedersen | Torborg Nedreaas' Gate 18 |
| Varamedlem | Gina Knutson Barstad | Torborg Nedreaas' Gate 18 |
| Varamedlem | Emil Lennart P. Gadolin | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Varamedlem | Lars Henrik Platou | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Varamedlem | Kristin Rakstang | Torborg Nedreaas' gate 18 |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Irene Eikefjord | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Ronny Jordalen | Torborg Nedreaas' Gate 18 |
| Hallvard Moe | Torborg Nedreaas' Gate 20 |

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

Generelle opplysninger om AS Bredalsgården

Aksjeselskapet består av 111 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Bredalsgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931615122, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Torborg Nedreaas Gate 18
Torborg Nedreaas Gate 20

Gårds- og bruksnummer:
164 231

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Bredalsgården har vaktmester på heltid og to renholdere på deltid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Styret har i 2020 hatt 10 styremøter. Også i 2020 har styrets arbeid vært preget av det omfattende arbeidet med forprosjektering for utskifting av varme/radiator-system.

Styret vedtok etter første anbudsrunde tidlig på året å lyse ut på nytt, da tilbudene i første runde lå svært langt over estimerte budsjetttrammer. Etter ny anbudsrunde ble det høsten 2020 bestemt, i samråd med prosjektledelse i Obos, å tildele Arna & Åsande rør oppdraget, etter en samlet vurdering. Pristilbudet fra denne entreprenøren var det klart beste.

Styret har i løpet av året arbeidet mye med å legge til rette for medvirkning og gi best mulig informasjon om prosjektet, og det er blant annet avholdt digitalt informasjonsmøte for alle beboere med entreprenør og prosjektledelse fra Obos representert.

Den digitale plattformen Vibbo har hatt sin innkjøringsperiode i Bredalsgården i 2020. Dette gjør kommunikasjon med og mellom beboere langt mer effektivt og smidigere enn det som har vært mulig å få til tidligere. Per i dag er 92 av 111 boliger i Bredalsgården logget på Vibbo.

Bygging av boder i gamle fyrrom ble ferdigstilt, og utleieavtaler er inngått for de fleste bodene. Prosjektet vil med leieinntektene bli nedbetalt i løpet av få år og deretter gi rene inntekter for andelslaget. Innbruddssikring/gitter i sjakter/kjelleretasje ble satt opp av vaktmester.

Også for styret i Bredalsgården har 2020 vært preget av pandemien. De fleste styremøtene er avholdt digitalt. I 2020 ble også generalforsamlingen for første gang avholdt digitalt. Vårdugnaden gikk som planlagt, men uten sosiale aktiviteter og servering som vanlig og med smittevernregler praktisert. Høstdugnaden ble avlyst (men ryddejobb utført av beboere på uformell basis).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 17 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 326 884.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 414 809

. Dette er kr 8 904 791 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forskyvning av større vedlikehold til år 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 689 927 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 269 919.

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 12 950 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av rørnett varmesystemet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 1 429 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 11 190. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bredalsgården.

Lån

AS Bredalsgården har 2 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar øker med 2,3%.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.01.2021. Samt låneopptak kr 12 500 000 til større vedlikehold år 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bredalsgården

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Bredalsgården sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 689 927,-. Årsregnskapet 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert 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 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 øvrige 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.

Bergen, den 18. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

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. | | 961 758 | 574 999 | 961 758 | 1 269 919 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 689 927 | 751 789 | -8 652 000 | -11 195 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 3 260 | 3 260 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -385 026 | -368 290 | -541 000 | -679 424 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | 0 | 0 | 9 400 000 | 0 |
| Budsjettert låneopptak | | 0 | 0 | 0 | 12 500 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 308 161 | 386 759 | 207 000 | 625 576 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 269 919 | 961 758 | 1 168 758 | 1 895 495 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 917 244 | 1 781 279 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -647 325 | -819 521 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 269 919 | 961 758 | | |



AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 291 948 | 4 838 316 | 5 276 000 | 5 630 000 |
| Vaskeri | 10 | 24 950 | 22 300 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 9 986 | 8 001 | 10 000 | 10 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 5 326 884 | 4 868 617 | 5 286 000 | 5 640 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -816 162 | -880 609 | -953 400 | -1 001 000 |
| Styrehonorar | 5 | -114 998 | -115 000 | -115 000 | -115 000 |
| Avskrivninger | 15 | -3 260 | -3 260 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 836 | -10 599 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -146 485 | -142 355 | -146 500 | -150 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -362 436 | -189 530 | -100 000 | -110 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -766 548 | -458 934 | -9 820 000 | -12 950 000 |
| Forsikringer | | -246 425 | -178 538 | -188 000 | -259 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 373 843 | -1 314 200 | -1 355 000 | -1 429 000 |
| Energi/fyring | | -46 191 | -73 785 | -98 000 | -98 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -388 921 | -386 196 | -398 200 | -402 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -138 704 | -98 370 | -133 500 | -126 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 414 809 | -3 851 375 | -13 319 600 | -16 652 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 912 075 | 1 017 242 | -8 033 600 | -11 012 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 1 220 | 2 367 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -223 368 | -267 820 | -618 400 | -183 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -222 148 | -265 453 | -618 400 | -183 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 689 927 | 751 789 | -8 652 000 | -11 195 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 689 927 | 751 789 | | |



AS BREDALSGÅRDEN
ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 6 026 323 | 6 026 323 |
| Tomt | | 150 200 | 150 200 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 3 265 | 6 525 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 179 788 | 6 183 048 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 12 685 | 10 602 |
| Kundefordringer | | 148 | 286 099 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 100 194 | 344 883 |
| Energiavregning | 21 | 0 | 87 970 |
| Underregnskap | 22 | 59 978 | 778 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 544 728 | 931 948 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 31 089 | 30 011 |
| Innestående i andre banker | | 168 423 | 88 989 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 917 244 | 1 781 279 |
| SUM EIENDELER | | 8 097 033 | 7 964 327 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 16 | 110 700 | 110 700 |
| Udekket tap | 17 | -2 069 335 | -2 759 263 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 958 635 | -2 648 563 |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 8 809 043 | 9 194 069 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 599 300 | 599 300 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 9 408 343 | 9 793 369 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|------------------|------------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 31 429 | 26 362 |
| Leverandørgjeld | | 243 874 | 640 463 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 53 921 | 61 490 |
| Påløpte renter | | 1 011 | 1 611 |
| Energiavregning | 21 | 96 032 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 221 057 | 89 595 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 647 325 | 819 521 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 097 033 | 7 964 327 |

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 24 | 11 449 300 | 11 449 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 17.03.2021
Styret i AS Bredalsgården

Njord Vegard Svendsen/s/

Johannes T. Hystad/s/

Brit Pedersen/s/

Camilla Høgøy Hellesest/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 865 692 |
| Kabel-tv | 410 256 |
| Bød | 16 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 291 948 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Korrigeringer på reskontro | 14 |
| Leieinntekt | 9 500 |
| vindu | 472 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 9 986 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|----------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -651 532 |
| Påløpte feriepenger | -90 346 |
| Fri bil, tlf etc. | -2 562 |
| Naturalytelser speilkonto | 2 562 |



| | |
|---|-----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -116 051 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 9 947 |
| Pensjonskostnader innskudd | -14 601 |
| AFP-pensjon | -3 287 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -1 006 |
| Yrkesskadeforsikring | -4 215 |
| Refusjon sykepenger | 54 930 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -816 162 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 114 998.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -16 531 |
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -3 780 |
| OBOS Prosjekt AS | -324 829 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -17 296 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -362 436 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Prosjektledelse OBOS prosjekt | -26 875 |
| Bygningsgebyr | -8 000 |
| Arna & Åsane Rørlegger Service AS | -138 891 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -173 766 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -253 242 |
| Drift/vedlikehold VVS | -31 288 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 150 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -42 685 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -81 180 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -74 296 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -82 853 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -6 716 |
| Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg | -5 674 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -699 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -766 548 |



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -498 914 |
| Vann- og avløpsavgift | -543 066 |
| Feieavgift | -10 313 |
| Renovasjonsavgift | -321 550 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 373 843 |

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Inntekter | 24 950 |
| SUM INNETEKTER VASKERI | 24 950 |

SUM VASKERI**24 950****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 500 |
| Container | -9 401 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 774 |
| Verktøy og redskaper | -4 752 |
| Telefon-/kontormaskiner | -4 488 |
| Driftsmateriell | -17 755 |
| Lyspærer og sikringer | -545 |
| Vaktmestertjenester | -38 066 |
| Renhold ved firmaer | -23 452 |
| Andre fremmede tjenester | -9 560 |
| Trykksaker | -1 811 |
| Andre kontorkostnader | -2 321 |
| Telefon/bredbånd | -6 616 |
| Porto | -4 944 |
| Bank- og kortgebyr | -5 318 |
| Velferdskostnader | -402 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -138 704 |

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 481 |
| Renter bank | 264 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 475 |
| SUM FINANSINNETEKTER | 1 220 |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -9 186 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -212 711 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 471 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -223 368 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|------------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokført. Verdi 1950 | 12 944 334 |
| Avskrevet tidligere år | -6 918 011 |
| SUM BYGNINGER | 6 026 323 |

Tomten ble kjøpt i 1950

Gnr.164/bnr.231

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|--------------|
| Møbler | | |
| Tilgang 2017 | 16 303 | |
| Avskrevet tidligere | -9 780 | |
| Avskrevet i år | -3 260 | |
| | | 3 263 |
| Tilhenger | | |
| Tilgang 2012 | 16 400 | |
| Avskrevet tidligere | -16 399 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2011 | 64 375 | |
| Avskrevet tidligere | -64 374 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 3 265 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 260****NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 700

fordelt på 246 aksjer à kr 450.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2016 | -1 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 614 583 | |
| Nedbetalt i år | 53 052 | |
| | | -332 365 |

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 24 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -9 841 480 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 032 828 | |
| Nedbetalt i år | 331 974 | |
| | | -8 476 678 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 809 043**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonsinnskudd -599 300

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-599 300**

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -31 089

Skyldig arbeidsgiveravgift -22 832

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-53 921**

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) Juni - Desember -477 540

SUM INNTEKTER **-477 540**

KOSTNADER

Forbruk Mai - Desember 381 508

SUM ENERGIAVREGNING **-96 032**



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: 22**UNDERREGNSKAP Ventilasjon****INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Innbetalt à konto Juni - Desember | -109 725 |
| SUM INNETEKTER | -109 725 |

KOSTNADER

| | |
|--|----------------|
| Drift/vedl.hold | 115 397 |
| Ventilasjonsanl. (vedl./strøm) Juni - Desember | 54 306 |
| SUM KOSTNADER | 169 703 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM UNDERREGNSKAP 1 | 59 978 |
|----------------------------|---------------|

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -90 346 |
| Purregebyr innbet.service | -140 |
| Påløpte kostnader | -130 571 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -221 057 |

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------|------------------|
| Pantelån | 8 809 043 |
| | 8 809 043 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 6 026 323 |
| Tomt | 150 200 |
| TOTALT | 6 176 524 |

Annen informasjon om aksjeselskapet**Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596270. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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 aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115 000.



Sak 5

Innkommne forslag til årsmøte, endring av vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 5 gjelder også for boligaksjeselskaper, jfr § 1-4 og kapittel 5. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt boligaksjeselskap uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 3-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 3-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner å legge til som foreslått til vedtektene:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Til styret i AS Bredalsgården skal det i år velges 2 styremedlemmer og 4 varamedlemmer med nummerering som viser i innstillingen.

Styreleder Njord Vegard Svendsen og styremedlemmer Johannes T. Hystad er ikke på valg i år.

Innstilling

6208 AS Bredalsgården

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer foreslås:

Camilla Høgøy Helleseeth

Brit Pedersen

Som varamedlemmer foreslås:

1. Gina Knutson Barstad

2. Emil Lennart P. Gadolin

3. Kristin Rakstang

4. Eskil Brattli

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Camilla Høgøy Helleseeth

Er styremedlem og stiller til gjenvalg.

Brit Pedersen

Er styremedlem og stiller til gjenvalg.

Marcus Kjærstad Ullebø

Jeg heter Marcus, er 23 år gammel og går for tiden 4. året på Rettsvitenskap ved UiB. Jeg er nyinnflyttet i 2020 og ønsker å bidra med nye ideer rundt organisering og drift av aksjelaget som kan gjøre det både bedre og billigere å bo her for alle, uansett om man er en stor familie på 130kvm eller en student på 40kvm. Jeg driver i dag et eget transportfirma hvor jeg har opparbeidet meg en god forståelse av det å drive et selskap med ansatte og regnskapsfører alle økonomiske bevegelser selv. Jeg har også et fagbrev i Kontor- og administrasjonsfaget etter 2 års arbeid i personellavdelingen ved Hærens Krigsskole i Oslo hvor mine hovedoppgaver har vært nyansettelser og føring av lønn. Med min tidligere erfaring og brede engasjement tror jeg at jeg kan være både en ressurs og et friskt pust inn i det nye styret til Bredalsgården.



Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Gina Knutson Barstad

Eskil Brattli

Emil Lennart P. Gadolin

Kristin Rakstang



Sak 7

Valgkomité

Det velges årlig 3 medlemmer til valgkomiteen.

Innstilling

Som valgkomité foreslås:

Rakel Helgheim

Ronny Jordalen

Hallvard Moe

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Rakel Helgheim

Ronny Jordalen

Hallvard Moe



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.