



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 456 643  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BUDORTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 04.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 053 404	1 054 693
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 053 404</b>	<b>1 054 693</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 356	
Annen driftskostnad		403 268	371 341
<b>Sum kostnader</b>		<b>412 624</b>	<b>371 341</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>640 780</b>	<b>683 352</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 330	2 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 330</b>	<b>2 638</b>
Annen finanskostnad		247 344	278 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>247 344</b>	<b>278 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-245 014</b>	<b>-275 593</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>395 766</b>	<b>407 759</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>395 766</b>	<b>407 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>395 766</b>	<b>407 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>395 766</b>	<b>407 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		395 766	407 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>395 766</b>	<b>407 759</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 593 000	21 593 000
Sum varige driftsmidler		21 593 000	21 593 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 593 000	21 593 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1	1
Andre fordringer		33 140	39 324
Sum fordringer		33 140	39 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		598 176	424 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		598 176	424 531
Sum omløpsmidler		631 316	463 856
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 224 316</b>	<b>22 056 856</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 736 949	4 341 183
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 736 949</b>	<b>4 341 183</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 801 949</b>	<b>4 406 183</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 724 931	11 120 421
Øvrig langsiktig gjeld		6 500 000	6 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 224 931</b>	<b>17 620 421</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 224 931</b>	<b>17 620 421</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		161 927	1 367
Leverandørgjeld		34 413	28 708
Annen kortsiktig gjeld		1 096	178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>197 436</b>	<b>30 252</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 422 367</b>	<b>17 650 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 224 316</b>	<b>22 056 856</b>



## Til andelseierne i Budortunet Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 10. April 2018 kl. 18.00.**

**Sted: OBOS Oslo, Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Budortunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Budortunet Borettslag  
avholdes Tirsdag 10. April 2018 kl. 18.00. Sted: OBOS Oslo, Hammersborg Torg 1.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring
  - I) Tilbygg og frittstående anneks
  - II) Borettslagets vedlikeholdsplikt

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Hamar, 26.02.2018  
Styret i Budortunet Borettslag

Gry Marianne Holmbakken /s/      Bjørn Edvard Engstrøm /s/      Robert Kristiansen /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gry Marianne Holmbakken	Åsheimvegen 13
Styremedlem	Bjørn Edvard Engstrøm	Dragonstien 14 B
Styremedlem	Robert Kristiansen	Ekraveien 2
Varamedlem	Bjørg Karin Blystad	Stålvegen 2
Varamedlem	Frithjof Hansen	Bakkeliveien 7
Varamedlem	Bernt Christoffer Lismoen	Likollen 56 C

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

### Generelle opplysninger om Budortunet Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Budortunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991456643, og ligger i LØTEN kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

272      220

273      220

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.

Budortunet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Det ble avholdt generalforsamling 30.mai 2017, med valg av nytt styre for 2017/2018. Siden ett av styremedlemmene (andelseier nr 8 Terje Karlung) solgte sin andel i Budortunet Borettslag, vurderte styret at det var hensiktsmessig å velge et nytt styremedlem som har andel i borettslaget. Det ble derfor holdt ekstraordinær generalforsamling 14.september 2017, og styret har deretter bestått av:

Gry Marianne Holmbakken (leder)  
Robert Kristiansen (styremedlem)  
Bjørn Edvard Engstrøm (styremedlem)  
Bernt Christoffer Lismoen (vara styremedlem)  
Frithjof Hansen (vara styremedlem)  
Bjørg Karin Blystad (vara styremedlem)

Styret har opprettet en lukket facebookgruppe for andelshavere og nærmeste familie, som skal brukes til informasjonsdeling. Det er også laget en oppdatert liste over mailadresser til andelshavere for å forenkle formidling av informasjon til og fra styret.

Styret har via firmaet Rena Blikk AS foretatt en vurdering av takrenner og nedløpsrør på hytter, tilbygg og boder/anneks. Firmaet har gitt en pris på arbeidet, men pga diverse forsinkelser ble ikke arbeidet utført før vinteren 2017. Styret holder kontakt med firmaet for å få jobben gjennomført i 2018.

Styret har i løpet av 2017 besluttet å øke fellesutgiftene for 2018 med 10% etter anbefaling fra OBOS. Dette vil gi 28 000,- kr mer ved utgangen av året i disponible midler til f eks kommende vedlikehold.

Løten almenning har fra 1.1.2017 økt festeavgiften fra 65 000,- til 79 846,- (kan reguleres hvert 10, år.)

I 2018 vil styret gjennomføre vedlikehold på takrenner og nedløpsrør. Videre arbeider styret med en klargjøring/presisering i vedtektene om ansvar og fordeling av kostnader for utvendig vedlikehold av hyttene avhengig av areal som disponeres. Dette for å være forberedt på framtidige kostnader for vedlikehold.

Det er ikke avholdt fysisk styremøte i 2017, men gjort avklaring per telefon angående vedlikehold av takrenner og nedløpsrør og økning av fellesutgifter på 10%.

Styret Budortunet Borettslag

20.02.2018



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 1 053 404.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 412 624.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 395 766 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2017 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 433 880 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Da vi ikke hadde mottatt noen estimater fra kommunen når budsjettet ble vedtatt, la vi til grunn en økning på ca. 5%.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettert økt med ca. 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Budortunet Borettslag.

### Lån

Budortunet Borettslag har lån i DnB.

Dette er et annuitetslån med flytende rente.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

### 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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2018.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Budortunet Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Budortunet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 395 766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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 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, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



## Uavhengig revisors beretning - 2017 - Budortunet 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Budortunet Borettslag



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *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 bokførings-skikk i Norge.

Hamar, 1. mars 2018  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## 4828 BUDORTUNET BORETTSLAG

### 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>433 604</b>	<b>410 456</b>	<b>433 604</b>	<b>433 880</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		395 766	407 759	403 722	372 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-395 490	-384 611	-402 000	-405 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>276</b>	<b>23 148</b>	<b>1 722</b>	<b>-32 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>433 880</b>	<b>433 604</b>	<b>435 326</b>	<b>401 680</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		631 316	463 856		
Kortsiktig gjeld		-197 436	-30 252		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>433 880</b>	<b>433 604</b>		



## 4828 - BUDORTUNET BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		642 624	662 842	633 264	643 464
Innkrevde felleskostnader	2	287 040	287 040	315 736	315 536
Andre inntekter	3	123 740	104 811	78 000	78 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 053 404</b>	<b>1 054 693</b>	<b>1 027 000</b>	<b>1 037 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 156	0	-578	-1 500
Styrehonorar	5	-8 200	0	-4 100	-4 100
Revisjonshonorar	6	-4 000	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-35 845	-34 970	-37 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-18 125	-22 597	-20 000	-20 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	8	0	-6 638	-20 000	-20 000
Forsikringer		-40 142	-39 533	-39 000	-38 000
Festeavgift		-79 846	-65 000	-68 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-44 728	-41 725	-53 000	-63 000
Energi/fyring	10	-123 670	-104 790	-83 000	-83 000
Kabel-/TV-anlegg		-19 500	-19 500	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	11	-34 812	-29 988	-40 000	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-412 624</b>	<b>-371 341</b>	<b>-392 278</b>	<b>-425 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>640 780</b>	<b>683 352</b>	<b>634 722</b>	<b>611 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>640 780</b>	<b>683 352</b>	<b>634 722</b>	<b>611 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 330	2 638	0	0
Finanskostnader	13	-247 344	-278 231	-231 000	-239 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-245 014</b>	<b>-275 593</b>	<b>-231 000</b>	<b>-239 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>395 766</b>	<b>407 759</b>	<b>403 722</b>	<b>372 800</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		395 766	407 759		



**4828 - BUDORTUNET BORETTSLAG**

**BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	21 593 000	21 593 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 593 000</b>	<b>21 593 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 632	14 986
Kortsiktige fordringer	15	1 244	2 228
Underregnskap strøm	19	24 264	22 110
Driftskonto OBOS-banken		362 630	190 506
Sparekonto OBOS-banken		235 546	234 025
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>631 316</b>	<b>463 856</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 224 316</b>	<b>22 056 856</b>

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

Innskutt egenkapital 13 * 5000		65 000	65 000
Annen egenkapital	16	4 736 949	4 341 183
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 801 949</b>	<b>4 406 183</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 724 931	11 120 421
Borettsinnskudd	18	6 500 000	6 500 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 224 931</b>	<b>17 620 421</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		886	178
Leverandørgjeld		34 413	28 708
Påløpte renter		62 069	1 367
Påløpte avdrag		99 858	0
Annen kortsiktig gjeld	20	210	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>197 436</b>	<b>30 252</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 224 316</b>	<b>22 056 856</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	21 593 000	21 593 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 26.02.2018,  
STYRET I BUDORTUNET BORETTSLAG

Gry Marianne Holmbakken /s/

Bjørn Edvard Engstrøm /s/

Robert Kristiansen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	287 040
Reg.kapitalkostnader (IN)	2 784
Kapitalkostnader (IN)	639 840
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-642 624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>287 040</b>

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

Korrigeringer på reskonto	70
Strøm dekket av andelseierne, jfr. note 10	123 670
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>123 740</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 156
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 156</b>

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 2016/2017, og er på kr 8 200

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000

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

Tilleggstjenester OBOS	-18 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 125</b>

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

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

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

Eiendomsskatt	-27 079
Vann- og avløpsavgift	-17 649
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-44 728</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Strøm dekket av andelseierne, jfr. note 3	-123 670
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-123 670</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 838
Snørydding/gressklipping	-15 625
Kopieringsmaterieell	-775
Telefon/bredbånd	-174
Telefon, annet	-764
Porto	-614
Bank- og kortgebyr	-2 198
Velferdskostnader	-1 824
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-34 812</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 521
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	415
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 330</b>

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

DNB, renter lån	-246 849
DNB, omkostninger lån	-285
Andre rentekostnader	-210
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-247 344</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	21 593 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 593 000</b>

Gnr.272/bnr.220 M. flere

Tomten er festet fra Løiten Almenning i 99 år fra 2007.

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

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 244
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 244</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 170 254
Egenkapital fra IN tidligere	2 914 551
Egenkapital fra IN 2017	0
Reduksjon EK fra IN	-347 856
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 736 949</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-15 093 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 058 028
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	395 490
Nedbetalt tidligere, IN	2 914 551
Nedbetalt i år, IN	0
	-10 724 931
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 724 931</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-6 500 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 500 000</b>

**NOTE: 19****UNDERREGNSKAP STRØM****INNTEKTER**

Forskuddsinnbet. (å konto strøm) fra andelseierne okt-des	-19 500
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-19 500</b>

**KOSTNADER**

Innkjøpt strøm okt-des	43 764
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>43 764</b>
<b>SUM UNDERREGNSKAP STRØM</b>	<b>24 264</b>

Avregnes pr. 30.09.2018

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-210
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-210</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	6 500 000
Pantelån	10 724 931
Påløpte avdrag	99 858
Beregnete IN forpliktelser	2 566 695
<b>TOTALT</b>	<b>19 891 484</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 593 000
<b>TOTALT</b>	<b>21 593 000</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendring

- I) Tilbygg og frittstående anneks

#### Styret foreslår å legge til følgende punkt i vedtektene:

##### **4-4 Tilbygg og frittstående anneks**

Andelseier kan med styrets godkjenning oppføre tilbygg og/eller frittstående anneks. Andelseier må også innhente nødvendig samtykke fra allmenningen og kommunen. Tilbygg og anneks må oppføres i henhold til gjeldende forskrifter, og må ha samme type vinduer, takvinkler, kledning, høyder og torvtak som de opprinnelig bygningene.

Bestemmelsene i punkt 5-1 og 5-2 om henholdsvis andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder tilsvarende for tilbygg og anneks. Styret kan vedta et tillegg til felleskostnadene for andelseier som har oppført tilbygg og/eller anneks for å dekke borettslagets utgifter til vedlikehold, forsikring og andre ordinære driftskostnader. Tillegget beregnes forholdsmessig ut fra tilbyggets/annekssets grunnflate.

##### **Styrets innstilling:**

*Styret har fremmet forslag om et tilleggspunkt i vedtektene for å klargjøre ansvar for vedlikehold av bygninger (tilbygg og anneks/bod) som andelshaver har oppført i tillegg til eksisterende hytte. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, og det er derfor nødvendig at styret har mulighet til å vedta et tillegg i felleskostnader for de andelshaverne som har utvidet bygningsarealet på festetomt. Dette for å få en rettferdig fordeling av fremtidige vedlikeholdskostnader.*

- II) Borettslagets vedlikeholdsplikt

#### Styret foreslår å legge til følgende punkt i vedtektene:

##### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(5) Borettslaget har ansvaret for i nødvendig utstrekning å rydde takene for snø og dekke kostnadene ved dette. Ansvaret for snørydding gjelder tak på både opprinnelig hytte, tilbygg og anneks. For å holde felleskostnadene så lave som mulig, kan andelseier selv utføre/sørge for nødvendig snørydding på tak. Dersom andelseier ikke utfører/sørger for slik snørydding, kan styret sørge for at arbeidet utføres og pålegge andelseier å betale kostnaden.

##### **Styrets innstilling:**

*Styret har fremmet forslag om dette for å klargjøre ansvar for snørydding av tak oppført i borettslaget.*



## Orientering om borettslagets drift

### 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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587556. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

I følge 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.