



# Årsmøte 2022

---

Farmann Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2022

# Velkommen til årsmøte i Farmann Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 16:00 og lukker 24. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3125>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Tilleggshonorar
6. Husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Farmann Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### 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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Reidun Sletten Skaug og Tony Andre Håvelsrud er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### 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. 3125 Farmann Borettslag Årsrapport og Regnskap 2021.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

---

Sak 5

## Tilleggshonorar

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er avsatt kr 20 000 i budsjettet for 2022.

Dette er en ekstra godtgjørelse til styret for ekstra arbeid med vedlikeholds prosjekt samt sak vedrørende næringsdelen.

**Styrets innstilling**

Tilleggshonorar godkjennes

**Forslag til vedtak**

Tilleggshonorar godkjent

---

Sak 6

## Husordensregler

**Forslag fremmet av:**

Reidun Hamer Jonassen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Referer til brev jeg sendte styret 02.09.21. Der står det opptil flere adresser og saker ang dyrehold. Det gjentar seg i alle artiklene at det er ikke lov og tvinge katter til og være innesperret. Det er dyremisshandling.

## Styrets innstilling

Styret kan ikke se at endring av punkt 9 i Husordensreglene vil bli påvirket av dette.

9. HUSDYRHOLD: Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Unntak: Andelseier(e) som kan dokumentere at de var i besittelse av hund eller katt før tildelingen av andel, kan beholde denne. Nyanskaffelse kan i spesielle tilfeller godtas. Søknadskjema skal fylles ut og leveres styret.

BORETTSLAGET TILLATER KUN INNEKATTER.

## Forslag til vedtak

Fjerne påskriften : BORETTSLAGET TILLATER KUN INNEKATTER.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år.

## Innstilling

Innstilling fra valgkomité:

Styremedlem Andrea Helene Stensvold

Varamedlemmer:

Reidun sletten Skaug

Runar Torkilseng

Anne Rygh Pedersen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Helene Stensvold

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Rygh Pedersen
  - Reidun Sletten Skaug
  - Runar Torkilseng
- 

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gerd Håvelsrud

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tony Andre Håvelsrud
- 

Sak 9

## Valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer av Valgkomité for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem1:

- Tony Andre Håvelsrud

**Valg av 1 medlem2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem2:

- Reidun Hamer Jonassen  
Forde jeg har taket nei til verv flere ganger tidligere år. Nå som jeg er alene har jeg bedre tid til og sette meg inn styrets arbeid.
- Tone Bøvre

Valgkomiteens innstilling til kandidat

Tone har tidligere erfaring fra styret og vet hva som kreves for å være tillitsvalgt, kjenner borettslaget og mange av beboerne godt og evner å kunne kommunisere godt med alle hun møter. Hun har tidligere også vist at hun kan bidra godt til felleskapet uten å fremme sine egne interesser.

### **Vedlegg**

1. Valgkomitee instruks for Farmann Borettslag.pdf

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gerd Håvelsrud	Hertug Guthorms Gate 25 H
Styremedlem	Reidun Sletten Skaug	Hertug Guthorms Gate 25 C
Styremedlem	Fredrik Stokvik	Hertug Guthorms Gate 25 H
Styremedlem	Espen Disch Thorvaldsen	Hertug Guthorms Gate 25 D
Styremedlem	Sigve Karlsen Vefling	Hertug Guthorms Gate 25 H
Varamedlem	Tony Andre Håvelsrud	Øvre Langgate 17
Varamedlem	Henrik Lensberg	Midtåsveien 5
Varamedlem	Bente Silden	Hertug Guthorms Gate 25 G

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Gerd Håvelsrud		Hertug Guthorms Gate 25 H
Varadelegert		
Reidun Sletten Skaug		Hertug Guthorms Gate 25 C

### Valgkomiteen

Tony Andre Håvelsrud	Øvre Langgate 17
Reidun Sletten Skaug	Hertug Guthorms Gate 25 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Farmann Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Farmann Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953240297, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Hert Guttormsgate 25 A-H

Gårds- og bruksnummer:  
1001      172

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.

Farmann 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 2021





Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 664 784**

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 292 784**.

Dette er lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **269 453** 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 31.12.2021 kr **768 236** 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 964 800 til større vedlikehold som omfatter nye dører og OBOS nøkkel. Dette vil bli finansiert med låneopptak.

### **Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune**

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er i budsjett satt til kr 85 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Farmann Borettslag.



## Lån

Farmann Borettslag har lån i OBOS Banken.

Nedbetalingslån							
Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff. IN
OBBK02	<a href="#">98207859214</a>	5 236 077,00	30.01.22	277 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,35% flytende rente	2,4% Nei

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

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er prisjustert med 2.5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 20 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Farmann Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Farmann Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Dag Georg Øhre**

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-22 17:29:57 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validatør - <https://penneo.com/validate>

13 av 29 | 0125 Fama Inn Beretning Årsrapport og Regnskap 2021.pdf

**FARMANN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 240 297, KUNDENR. 3125**

**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>676 766</b>	<b>95 583</b>	<b>676 766</b>	<b>768 236</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		269 453	194 629	-14 738	-403 827
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	5 554 663	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-177 983	-5 168 109	-178 000	-177 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>91 470</b>	<b>581 183</b>	<b>-192 738</b>	<b>-580 827</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>768 236</b>	<b>676 766</b>	<b>484 028</b>	<b>187 409</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	789 014	721 064
Kortsiktig gjeld	-20 777	-44 298
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>768 237</b>	<b>676 766</b>



**FARMANN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 240 297, KUNDENR. 3125**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 664 784	1 570 500	1 665 000	1 979 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 664 784</b>	<b>1 570 500</b>	<b>1 665 000</b>	<b>1 979 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-11 200
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 323	-5 168	-5 100	-5 500
Andre honorarer		0	0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-128 110	-124 985	-128 112	-132 000
Konsulenthonorar	6	-43 381	-5 606	-9 800	-150 000
Kontingenter		-6 600	-6 600	-6 600	-6 600
Drift og vedlikehold	7	-148 170	-400 808	-594 800	-964 800
Forsikringer		-79 069	-75 134	-78 139	-85 000
Festeavgift		-2 560	-2 567	-5 127	-5 127
Kommunale avgifter	8	-315 318	-284 772	-295 000	-326 000
Energi/fyring		-105 825	-57 848	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 724	-170 503	-174 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-208 244	-48 162	-107 600	-212 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 292 784</b>	<b>-1 250 611</b>	<b>-1 562 738</b>	<b>-2 258 827</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>372 000</b>	<b>319 889</b>	<b>102 262</b>	<b>-279 827</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10	170	0	0
Finanskostnader	11	-102 557	-125 430	-117 000	-124 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-102 547</b>	<b>-125 260</b>	<b>-117 000</b>	<b>-124 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>269 453</b>	<b>194 629</b>	<b>-14 738</b>	<b>-403 827</b>

Overføringer:

Reduksjon udekket tap	269 453	194 629
-----------------------	---------	---------



**FARMANN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 240 297, KUNDENR. 3125**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	7 341 191	7 341 191
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 341 191</b>	<b>7 341 191</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		15 309	14 319
Driftskonto OBOS-banken		769 345	702 396
Sparekonto OBOS-banken		4 360	4 350
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>789 014</b>	<b>721 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 130 204</b>	<b>8 062 255</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Udekket tap	13	-66 081	-335 535
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-62 781</b>	<b>-332 235</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 235 508	5 413 491
Borettsinnskudd		2 936 700	2 936 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 172 208</b>	<b>8 350 191</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 623	43 735
Påløpte renter		603	563
Annen kortsiktig gjeld	16	11 551	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 777</b>	<b>44 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 130 204</b>	<b>8 062 255</b>
Pantstillelse	17	8 632 450	8 632 450
Garantiansvar		0	0





Styret i Farmann Borettslag

Gerd Håvelsrud/s/

Reidun Sletten Skaug/s/

Fredrik Stokvik/s/

Espen Disch Thorvaldsen/s/

Sigve Karlsen Vefling/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 490 940
Mediaprodukter	173 844
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 664 784</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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



**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 060, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 323.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-38 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 006
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 381</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 278
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-148 170</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-315 318
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-315 318</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-129 283
Renhold ved firmaer	-73 786
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 060
Andre kontorkostnader	-290
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 427
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-208 244</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>10</b>



**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 557
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-102 557</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	7 341 191
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 341 191</b>

Gnr.1001/bnr.172

Tomten er festet

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

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 554 663
Nedbetalt tidligere	141 172
Nedbetalt i år	177 983
	-5 235 508
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-5 235 508</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-2 936 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 936 700</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fjordkraft desember	-11 551
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 551</b>



**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 936 700
Pantelån	5 235 508
<b>TOTALT</b>	<b>8 172 208</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 341 191
<b>TOTALT</b>	<b>7 341 191</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Årsmøtet 2021 ble gjennomført heldigitalt fra 9. mars kl. 08:00 til 12. mars kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Siden Årsmøtet har styret avholdt 11 styremøter og det er protokollført 112 saker i denne perioden.

Prosjekter som er gjennomført:

Maling av rekkverk og rustbehandling av beslag på terrasser mot Farmannsveien ble gjennomført sommeren 2021. Entreprenør: Engers Malerforretning/lbygg.

Dørprosjektet. Alle innvendige dører til leiligheter ble skiftet i jan/febr -22, for å tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet, lydtetthet osv. Det installeres Obos nøkkel både på de nye dørene og også på utvendige inngangsdører og boder/loft. Leverandør: Firesafe AS på dører og Låssenteret AS på nøkkelsystemet.

Vedlikeholds nøkkel. Styret har vedtatt å gå videre med prosjektet med varmtvannstanker, samt VVS, både i høyblokk og lavblokk. Obos Prosjekt er engasjert i forprosjektet og det er avholdt flere innledende møter i saken.

Næringsdelen. Det er avholdt flere møter med Næringsdelen for å få på plass felles Vedtekter for Borettslaget/Næringsdelen. Juridisk avdeling i Obos er engasjert slik at Borettslagets interesser blir ivaretatt.

HMS. Det er gjennomført 2 HMS runder i henhold til HMS instruks. Brannsikkerhet. Det er inngått Serviceavtale med Nord Brannsikring. Brannutstyr, skilt, røykvarslere i fellesområdene er kontrollert på 1 års kontroll.

Ny vaktmester. Det er inngått avtale med Vestfold Vaktmesterservice AS fom 01.01.22. Det er inngått serviceavtale med Veko AS, Nøtterøy, vedr. ventilasjonsvifte avtrekk.

Nokas har vært på 1 årskontroll av dører og låser.

HMS Egenkontroll skjema. Styret har mottatt 29 stk. utfylte skjemaer.

Dugnad. Det er ikke avholdt dugnader i denne perioden pga pandemien, men styret har gjennomført rensk av uteområdet, blomsterkasser osv.

Det er kjøpt inn nye utemøbler i 2021.

1 søknad om bruksoverlatinger og 1 søknad om nye andelseiere er behandlet og godkjent.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561584. 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](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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 Facoring 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### 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 22865500.

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	maling av eiendommene	Styret har innhentet tilbud på maling av eiendommene, til sammen utgjør dette ca 1,2 mill. Planlagt igangsatt i 2018 og fullført.
-------------	-----------------------	---



# Instruks til valgkomiteen i Farmann Borettslag

## 1 Formål

Valgkomiteen i Farmann Borettslag er valgt av generalforsamlingen i borettslaget og forplikter seg å følge denne instruksjonen for borettslaget. De tillitsvalgte i boligselskap forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Formålet med instruksjonen er å tydeliggjøre valgkomiteens ansvar og oppgaver ovenfor generalforsamlingen og borettslagets andelseiere.

## 2 Valgkomiteens ansvar

Valgkomiteens ansvar er å legge frem forslag til styremedlemmer og vara-medlemmer for generalforsamlingen. Valgkomiteen skal arbeide uavhengig og uten påvirkning fra styret, men kan som en del av sitt mandat kreve å bli med på styremøter for å observere styrets arbeid og funksjon.

## 3 Oppgave

Komiteens primæroppgave er å foreslå det styret de mener fungerer best for boligselskapet og legge dette forslaget frem for generalforsamlingen. Valgkomiteens medlemmer skal bruke eget skjønn og sunn fornuft, men følgende faktorer bør tas med i denne vurderingen:

- Styret bør ha en blandet sammensetning mhp alder, kjønn, lokasjon på leilighet etc.
- Motiverte kandidater gjør som regel en god jobb som styremedlem
- Kandidatenes samarbeidsevner er svært viktig.
- Evnen til å tilegne seg kompetanse er viktigere enn faktisk kompetanse.
- Styret bør ha en regelmessig utskifting av medlemmer

Det kan være greit å starte arbeidet tidlig. Valgkomiteens innstilling bør følge med i innkallingen til årsmøtet. Styremedlemmer som er på valg bør forespørres om de tar gjenvalg, men komiteen er ikke forpliktet til å ta disse med i sin innstilling. Det kan være fornuftig å forespørre alle eiere i boligselskapet om noen ønsker å stille til valg, men komiteen er ikke forpliktet til å gjøre dette.

## 4 Kommunikasjon

Komiteen kan kommunisere med andelseierne både via e-post, rundskriv, telefon etc, men den beste måten å kontakte potensielle nye tillitsvalgte er å møte de personlig. Driv gjerne lobby virksomhet, snakk med folk dere møter i gangen og bakgården og bank på dører til andelseiere dere tror kan gjøre en god insats. Salgs argumenter som kan brukes for å overbevise er:

- Være med å påvirke sitt eget bomiljø, samt driften av ditt boligselskap. Dette er tross alt den største investeringen til de fleste.
- Du blir godt kjent med andre i boligselskapet ditt.
- Styrearbeid er teamarbeid, du står ikke alene.
- Det er ikke skummelt, boligselskap forsikret via OBOS har styreansvarsforsikring.
- Det er lærerikt å delta i styrearbeid.
- Det teller positivt på CV'en.
- Alt styrearbeidet er elektronisk tilrettelagt.
- Du får god hjelp av din forvaltningskonsulent hos OBOS.
- De fleste årsmøter bevilger et honorar til det sittende styret.



## 5 Benkeforslag

I tillegg til valgkomiteens innstilling, kan det komme forslag på andre kandidater, også benkeforslag under møtet. Det vil da bli avholdt avstemming over kandidatene.

## 6 Informasjon om hvilke posisjoner som er til valg

Valgkomiteen vil motta e-post/brev i januar/februar hvor det fremgår hvilke tillitsvalgte som er på valg.

## 7 Personlig adferd.

De tillitsvalgte opptrer på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter.

## 8 Forholdet til offentligheten.

Når tillitsvalgte på vegne av boligselskapet opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at boligselskapet og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade laget, strøket eller bomiljøet.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.22

**Selskapsnummer:** 3125 **Selskapsnavn:** Farmann Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Reidun Sletten Skaug og Tony Andre Håvelsrud er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

For

Mot

**Sak 5 Tilleggshonorar**

Tilleggshonorar godkjent

For

Mot

**Sak 6 Husordensregler**

Fjerne påskriften : BORETTSLAGET TILLATER KUN INNEKATTER.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Andrea Helene Stensvold

**Varamedlem** (3 skal velges)

Anne Rygh Pedersen

Reidun Sletten Skaug

Runar Torkilseng

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Gerd Håvelsrud

**Varadelegat** (1 skal velges)

Tony Andre Håvelsrud

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side

## Sak 9 Valgkomité

### Medlem1 (1 skal velges)

Tony Andre Håvelsrud

### Medlem2 (1 skal velges)

Reidun Hamer Jonassen

Tone Bøvre

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.