



# Årsmøte 2022

3444 Brl Rytterlia

## Til andelseierne i Brl Rytterlia

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 21. juni 2022 kl. 17:00 på parkeringsplassen til borettslaget.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl Rytterlia 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 Brl Rytterlia  
avholdes tirsdag 21. juni 2022 kl. 17:00 på parkeringsplassen til borettslaget.

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling  
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år, Marius Stangeland er på valg
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, Trude Håland og Tommy Wilhelmsen er på valg
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år, Endre hamre og Kathrine Vee er på valg
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Stavanger, 10.06.2022  
Styret i Brl Rytterlia

Marius Stangeland      Trude Wagenknecht Håland      Tommy Wilhelmsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                          |                      |
|-------------|--------------------------|----------------------|
| Leder       | Marius Stangeland        | Ryttersvingene 132 A |
| Styremedlem | Trude Wagenknecht Håland | Ryttersvingene 130 A |
| Styremedlem | Tommy Wilhelmsen         | Ryttersvingene 120 A |
| Varamedlem  | Endre Hamre              | Ryttersvingene 128 B |
| Varamedlem  | Kathrine Vee             | Ryttersvingene 122 A |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marius Stangeland Ryttersvingene 132 A

Varadelegert

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Brl Rytterlia

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Brl Rytterlia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985591237, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Ryttersvingene 116-132

Gårds- og bruksnummer:

40 1372 1373

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Rytterlia 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 PWC Oslo.

## 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 1 365 342.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 805 205.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi, dette siden det er kommet en høy faktura fra Lyse som indikerer at det ikke er blitt avlest målerstand siden 2018.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 221 462 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 763 971 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 457 491.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 8 226 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 210 000 til vedlikehold. Styret har satt i gang tilrettelegging av el-billading og bygging av bod, derfor vil budsjett på drift og vedlikehold bli høyere enn hva som er blitt budsjettet med.

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er det budsjettet med kr. 122 300 i 2022

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er det budsjettet med 85 170. Premieendringen er ofte en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Rytterlia.

**Lån**

Brl Rytterlia har lån i husbanken og OBOS Banken.

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

**Forretningsførerhonorar**

Er det budsjettet med kr 52 000 i 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 17,44 % fra 01.04.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Styre er i gang med å tilrettelegge for lading av el-bil og flytting av bod.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rytterlia

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Rytterlias årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

---

### *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 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>.

Oslo, 09. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**BORETTSLAGET RYTTERLIA**  
**ORG.NR. 985 591 237, KUNDENR. 3444**

**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<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>387 587</b>   | <b>357 433</b>   | <b>387 587</b>   | <b>8 226</b>     |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 1 221 462        | 731 155          | 704 180          | 688 990          |
| Fradrag for gjennomført påkostn.           |      | -92 754          | 0                | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 18   | -744 098         | -701 001         | -772 332         | -749 000         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 17   | -763 971         | 0                | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-379 361</b>  | <b>30 154</b>    | <b>-68 152</b>   | <b>-60 010</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>8 226</b>     | <b>387 587</b>   | <b>319 435</b>   | <b>-51 784</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 842 441          | 960 101          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -834 215         | -572 514         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>8 226</b>     | <b>387 587</b>   |                  |                  |

**BORETTSLAGET RYTTERLIA**  
**ORG.NR. 985 591 237, KUNDENR. 3444**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Kapitalkostnader                   |      | 838 962          | 900 384          | 847 368          | 835 212          |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 526 380          | 526 380          | 526 632          | 526 788          |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 365 342</b> | <b>1 426 764</b> | <b>1 374 000</b> | <b>1 362 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -5 640           | -2 020           | -2 820           | -5 640           |
| Styrehonorar                       | 4    | -40 000          | -20 000          | -20 000          | -40 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -4 500           | -3 750           | -3 800           | -4 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -50 645          | -49 410          | -51 000          | -52 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -45 773          | -19 605          | -20 000          | -20 000          |
| Kontingenter                       |      | -3 400           | -3 400           | -3 400           | -3 400           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -214 186         | -145 433         | -207 000         | -210 000         |
| Forsikringer                       |      | -77 428          | -72 200          | -80 000          | -85 170          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -118 622         | -91 946          | -101 600         | -122 300         |
| Andre anlegg                       | 9    | -46 314          | -43 427          | 0                | 0                |
| Energi/fyring                      | 10   | -158 887         | -4 482           | -5 000           | -5 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -20 785          | -26 315          | -28 000          | -28 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -19 026          | -15 424          | -10 200          | -10 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-805 205</b>  | <b>-497 412</b>  | <b>-532 820</b>  | <b>-586 010</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      |                  |                  |                  |                  |
|                                    |      | <b>560 137</b>   | <b>929 352</b>   | <b>841 180</b>   | <b>775 990</b>   |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 763 971          | 0                | 0                | 0                |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 324 108</b> | <b>929 352</b>   | <b>841 180</b>   | <b>775 990</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 12   | 494              | 1 186            | 0                | 0                |
| Finanskostnader                    | 13   | -103 140         | -199 383         | -137 000         | -87 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-102 646</b>  | <b>-198 197</b>  | <b>-137 000</b>  | <b>-87 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>1 221 462</b> | <b>731 155</b>   | <b>704 180</b>   | <b>688 990</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Til annen egenkapital              |      | 0                | 731 155          |                  |                  |
| Til annen egenkapital              |      | 1 221 462        | 0                |                  |                  |

**BORETTSLAGET RYTTERLIA**  
**ORG.NR. 985 591 237, KUNDENR. 3444**

**BALANSE**

|                               | Note | 2021              | 2020              |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>              |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Bygninger                     | 14   | 21 551 237        | 21 551 237        |
| Rehabilitering                | 15   | 92 754            | 0                 |
| Tomt                          |      | 2 105 245         | 2 105 245         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>      |      | <b>23 749 236</b> | <b>23 656 482</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader    |      | 3 482             | 3 434             |
| Andre kortsiktige fordringer  | 16   | 117               | 4 160             |
| Energiavregning               | 20   | 136 373           | 0                 |
| Driftskonto OBOS-banken       |      | 473 933           | 724 465           |
| Sparekonto OBOS-banken        |      | 228 536           | 228 042           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>       |      | <b>842 441</b>    | <b>960 101</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>          |      | <b>24 591 677</b> | <b>24 616 583</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 17 * 100 |      | 1 700             | 1 700             |
| Annen egenkapital             | 17   | 10 120 090        | 8 898 628         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        |      | <b>10 121 790</b> | <b>8 900 328</b>  |
| <b>GJELD</b>                  |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån       | 18   | 10 695 672        | 12 203 741        |
| Borettsinnskudd               | 19   | 2 940 000         | 2 940 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>   |      | <b>13 635 672</b> | <b>15 143 741</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld               |      | 414 611           | 90 993            |
| Påløpte renter                |      | 45 675            | 69 476            |
| Påløpte avdrag                |      | 373 929           | 368 856           |
| Energiavregning               |      | 0                 | 2 784             |
| Annen kortsiktig gjeld        |      | 0                 | 40 404            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>   |      | <b>834 215</b>    | <b>572 514</b>    |

| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | <b>24 591 677</b> | <b>24 616 583</b> |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pantstillelse                   | 21 | 23 340 000        | 23 340 000        |
| Garantiansvar                   |    | 0                 | 0                 |

Stavanger, 09.06.2022  
Styret i Borettslaget Rytterlia

Marius Stangeland

Trude Wagenknecht Håland

Tommy Wilhelmsen

#### **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.

##### **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.

##### **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 långiver 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 långiver 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**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Andel fellesutgifter                 | 526 380        |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 838 845        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 117            |
| Overført til kapitalkostnader        | -838 962       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>526 380</b> |

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -5 640        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-5 640</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 40 000.

I tillegg har styret fått dekket mat på styremøter for kr 1 693, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -26 875        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 898        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-45 773</b> |

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -57 368 |
| Drift/vedlikehold VVS             | -82 374 |
| Drift/vedlikehold elektro         | -1 875  |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -10 785 |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -41 784 |
| Egenandel forsikring              | -20 000 |

---

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-214 186</b> |
|---------------------------------|-----------------|

---

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -18 876         |
| Vann- og avløpsavgift         | -15 436         |
| Avløpsavgift                  | -26 059         |
| Renovasjonsavgift             | -58 251         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-118 622</b> |

---

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Leie teknisk rom BRL Sundetoppen  | -46 314        |
| <b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b> | <b>-46 314</b> |

---

**SUM ANDRE ANLEGG****-46 314****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -156 887        |
| Varmesentralen             | -2 000          |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-158 887</b> |

---

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -2 470         |
| Driftsmateriell                  | -3 036         |
| Snørydding                       | -514           |
| Andre fremmede tjenester         | -120           |
| Trykksaker                       | -541           |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -1 693         |
| Andre kontorkostnader            | -7 640         |
| Porto                            | -939           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 073         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-19 026</b> |

---

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

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 494        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>         | <b>494</b> |

---

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -94 864         |
| Renter på leverandørgjeld          | -8 276          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>         | <b>-103 140</b> |

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

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2006 | 21 551 237        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>21 551 237</b> |

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.40/bnr.1372 M. flere

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Arkitekthonorar           | 11 844        |
| Prosjektledelse           | 37 248        |
| Stavanger Kommune         | 24 600        |
| Din byggtjeneste          | 19 063        |
| <b>SUM REHABILITERING</b> | <b>92 754</b> |

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |            |
|---|------------|
| Avregningskonto                         | 117        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>117</b> |

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | 8 429 512         |
| Egenkapital fra IN tidligere | 2 020 390         |
| Egenkapital fra IN 2021      | 763 971           |
| Reduksjon EK fra IN          | -1 093 783        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>10 120 090</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: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 31 år.

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig, 2006                    | -20 400 000        |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 6 175 869          |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 744 098            |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 2 020 390          |
| Nedbetalt i år, IN                   | 763 971            |
| <b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>    | <b>-10 695 672</b> |

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2006           | -2 940 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-2 940 000</b> |

**NOTE: 20**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -96 000        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>            | <b>-96 000</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Fjernvarme           | 392 220        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>392 220</b> |

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Avregning ved flytting                | -2 959   |
| Andel boligselskap, overført resultat | -156 888 |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>136 373</b> |
|----------------------------|----------------|

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: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Borettsinnskudd | 2 940 000 |
|-----------------|-----------|



|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Pantelån                  | 10 695 672        |
| Påløpte avdrag            | 373 929           |
| Beregnete IN-forpliktelse | 1 690 578         |
| <b>TOTALT</b>             | <b>15 700 179</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 21 551 237        |
| Tomt          | 2 105 245         |
| <b>TOTALT</b> | <b>23 656 482</b> |

## [INNKOMNE FORSLAG]

### **A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### **Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614061. 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.

### **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 Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **0101 og 0107** 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**

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.

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)