



# Årsmøte 2021

---

Kvartalet Tasta Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 3. mai 2021

## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kvartalet Tasta Borettslag. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3451>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Hekk mot vei
6. Kodelås
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kvartalet Tasta Borettslag**

Emir Causevic

Kenny Berntsen

Anna Czekalska

Irene Myklebust

Natalie Svihus Solland

Hanna Tora Vaage

Morten Vestbø

Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

## **Forslag til vedtak**

Tor Jan Thorvaldsen og Stian Bye Bruun er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 3451 Kvartalet Tasta.pdf



## **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.

## **Styrets arbeid**

Styret har i løpet av 2020 hatt 6 fysiske styremøter og 3 digitale møter, samt pågående samtaler om borettslagets daglige drift. I tillegg til den daglige driften, behandling av innkommende saker, forvaltning av utleiehybel, oppfølging av vaktmester og forsikringssaker, har styret hatt følgende større oppgaver:

- Forhandlet avtale ifm. maling og vasking av fasade, reduksjon på ca. 120 000 kr. i tillegg til 5 års gratis vedlikeholdsgaranti på fasade
- Reforhandlet avtale med Schneider (brannanlegg), reduksjon på ca. 15 000 kr
- Oppfølging og kontroll av ny totalavtale med Danielsen Service, reduksjon på ca. 30 000 kr.
- Endelig avsluttet sak ifm. underjordisk rørbrudd og lekkasje fra 2019 mot forsikringsselskap. Refusjon på ca. 220 000 kr.
- Fortsatt arbeid ifm. kartlegging og sanering av skjeggkre i deler av bygningsmassen.
- Gjennomføring av innglassingsprosjekt og oppfølging av arkitekt/kommune
- Tilbakestilling og driftsetting av heiser som stopper
- Oppdatert Vibbo, og vunnet premie fra OBOS for beste Vibbo-side, premie på 10000 kr som går inn på borettslagets konto.
- Soping av garasje, og rydding av søppel

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14 270 516.

Dette er kr 863 484 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader. Andre inntekter består i hovedsak av uoppgjort skadesak kostnadsført 2019, utleie fellesrom, gevinst OBOS Vibbo, el-bil.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 808 142.

Dette er kr 205 884 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 11 690 460 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 2020 ble det innbetalt kr 7 484 399 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 206 061.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 205 412 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 252 500 til løpende og fremtidig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med 2% økning på alle poster.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Det er budsjettert med en kostnad på 420 000 kroner.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 36 854. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvartalet Tasta Borettslag.

### Lån

Kvartalet Tasta Borettslag har lån i OBOS banken.

OBBK01. Annuitet månedlig etterskudd. Flytende 1.5%. Nedbet 30.04.53.

OBBK02. Annuitet månedlig etterskudd. Flytende 1.5%. Nedbet 30.10.53.

OBBK03. Annuitet månedlig etterskudd. Flytende 1.5%. Nedbet 30.06.54.

OBBK04. Annuitet månedlig etterskudd. Flytende 1.5%. Nedbet 30.05.55.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 vil bli det samme som i 2020, ingen økning.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3.2 % fra 1.1.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Kvartalet Tasta Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kvartalet Tasta Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**KVARTALET TASTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 996 176 630, KUNDENR. 3451**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 839 188</b>	<b>5 449 142</b>	<b>5 839 188</b>	<b>6 205 412</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 690 460	12 936 372	3 532 974	4 164 826
Tilbakeføring av avskrivning	15	18 368	18 368	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 858 206	-3 656 578	-3 530 000	-4 129 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-7 484 399	-8 908 116	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>366 223</b>	<b>390 046</b>	<b>2 974</b>	<b>35 826</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 205 412</b>	<b>5 839 188</b>	<b>5 842 162</b>	<b>6 241 238</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	7 267 489	6 579 771
Kortsiktig gjeld	-1 062 077	-740 583
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 205 412</b>	<b>5 839 188</b>

**KVARTALET TASTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 996 176 630, KUNDENR. 3451**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		7 166 871	4 974 632	8 116 708	6 776 012
Innkrevde felleskostnader	2	6 993 972	10 044 552	6 992 292	7 181 988
Andre inntekter	3	109 673	89 661	25 000	75 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 270 516</b>	<b>15 108 845</b>	<b>15 134 000</b>	<b>14 033 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 725	-31 725	-31 725	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Avskrivninger	15	-18 368	-18 368	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 625	-13 375	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-286 320	-279 610	-289 500	-286 320
Konsulenthonorar	7	-398 222	-217 194	-150 000	-150 000
Kontingenter		-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-1 747 001	-1 418 514	-1 932 500	-2 252 500
Forsikringer		-433 917	-403 272	-423 400	-477 000
Kommunale avgifter	9	-1 609 952	-1 703 029	-1 754 121	-1 658 249
Energi/fyring	10	-307 582	-505 788	-490 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 073 383	-1 299 189	-1 068 780	-1 068 780
Andre driftskostnader	11	-625 047	-622 346	-587 000	-588 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 808 142</b>	<b>-6 784 410</b>	<b>-7 014 026</b>	<b>-7 221 174</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 462 374</b>	<b>8 324 435</b>	<b>8 119 974</b>	<b>6 811 826</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 484 399	8 908 116	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 946 773</b>	<b>17 232 551</b>	<b>8 119 974</b>	<b>6 811 826</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	52 352	44 591	0	0
Finanskostnader	13	-3 308 665	-4 340 770	-4 587 000	-2 647 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 256 313</b>	<b>-4 296 179</b>	<b>-4 587 000</b>	<b>-2 647 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>11 690 460</b>	<b>12 936 372</b>	<b>3 532 974</b>	<b>4 164 826</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 690 460	12 936 372		

**KVARTALET TASTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 996 176 630, KUNDENR. 3451**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	618 484 445	618 484 445
Tomt		120 594 335	120 594 335
Andre varige driftsmidler	15	34 289	52 657
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>739 113 069</b>	<b>739 131 437</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	18 107	318 918
Driftskonto OBOS-banken		2 205 141	1 130 221
Driftskonto OBOS-banken II		0	23 349
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6	6
Sparekonto OBOS-banken		5 044 235	5 107 277
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 267 489</b>	<b>6 579 771</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>746 380 557</b>	<b>745 711 207</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 235 * 5000		1 175 000	1 175 000
Annen egenkapital	17	347 006 757	335 316 297
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>348 181 757</b>	<b>336 491 297</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	174 433 089	185 775 694
Borettsinnskudd	19	222 703 634	222 703 634
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>397 136 723</b>	<b>408 479 328</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		899 919	715 643
Påløpte renter		14 298	24 940
Annen kortsiktig gjeld	20	147 861	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 062 077</b>	<b>740 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>746 380 557</b>	<b>745 711 207</b>
Pantstillelse	21	737 678 780	737 678 780
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 08.03.2021  
Styret i Kvartalet Tasta Borettslag

Emir Causevic /s/

Kenny Berntsen /s/

Anna Czekalska /s/

Irene Myklebust /s/

Natalie Svihus Solland /s/

Hanna Tora Vaage /s/

Morten Vestbø /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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**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 andelseierne 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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en



regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke

sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 923 512
Kapitalkost lån 4	1 579 701
Kapitalkost lån 3	1 130 396
Internett	620 400
Kabel-tv	448 380
Fakturagebyr	1 680
Regulering lån 3	-12 699
Regulering lån 4	-19 817
Kapitalkostnader på IN-lån	2 836 616
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 707 026
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-34 368
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-19 984
Overført til kapitalkostnader	-7 166 871
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 993 972</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	2 289
Gevinst, OBOS Vibbo	10 000
Oppgjort skadesak, kostnadsført 2019	59 484
Utleie fellesrom	37 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>109 673</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 725</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 2019/2020, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket mat på styremøter for kr 1 838, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-46 728
OBOS Prosjekt AS	-151 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 213
Link arkitekter	-178 881
Sweco	-20 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-398 222</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-841 702
Drift/vedlikehold VVS	-58 410
Drift/vedlikehold elektro	-54 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-214 715
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 249
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-143 263
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 943
Egenandel forsikring	-7 665
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 747 001</b>

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

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

Eiendomsskatt	-317 518
Vann- og avløpsavgift	-477 088
Avløpsavgift	-409 641
Renovasjonsavgift	-405 705
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 609 952</b>

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

Elektrisk energi	-305 011
Fjernvarme	-2 571
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-307 582</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 613
Lyspærer og sikringer	-9 444
Vaktmestertjenester	-277 831
Renhold ved firmaer	-281 300
Andre fremmede tjenester	-4 632
Kontor- og datarekvisita	-5 781
Trykksaker	-1 436
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 838
Andre kontorkostnader	-351

Telefon, annet	-3 588
Porto	-5 247
Bank- og kortgebyr	-2 988
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-625 047</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	328
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 008
Renter bank	12
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 004
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>52 352</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-761 328
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-508 312
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-721 414
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 027 805
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-289 806
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 308 665</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	618 484 445
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>618 484 445</b>

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.28/bnr.3647 M. flere

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**FARTSDEMPERE**

Tilgang 2018	50 268	
Avskrevet tidligere	-14 241	
Avskrevet i år	-10 053	
		25 974

Kamera

Tilgang 2016	41 575	
Avskrevet tidligere	-24 945	
Avskrevet i år	-8 315	
		8 315

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>34 289</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-18 368</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	18 107
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>18 107</b>

**NOTE 17:**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	84 072 036
Egenkapital fra IN tidligere år	306 139 680
Egenkapital fra IN 2020	7 484 399
Reduksjon EK fra IN	-50 689 358
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>347 006 757</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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS, OBBK04

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2015	-130 014 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 471 127	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 484 637	
Nedbetalt tidligere, IN	50 135 940	
Nedbetalt i år, IN	150 000	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-71 772 796

OBOS Boligkreditt AS, OBBK01

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-142 929 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 408 371	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	925 714	
Nedbetalt tidligere, IN	94 218 568	
Nedbetalt i år, IN	2 799 147	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-39 577 700

OBOS Boligkreditt AS, OBBK02

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-128 764 146	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 338 835	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	609 385	
Nedbetalt tidligere, IN	92 129 955	
Nedbetalt i år, IN	887 579	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-26 798 392

OBOS Boligkreditt AS, OBBK03

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2014	-114 667 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 241 439	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	838 470	
Nedbetalt tidligere, IN	69 655 217	
Nedbetalt i år, IN	3 647 673	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-36 284 201

---

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-174 433 089</b>
-----------------------------------	--	---------------------

---

Alle lån er annuitetslån

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

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013		-222 703 634
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-222 703 634</b>

---

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ei-bil		-19 500
Påløpte kostnader		-128 361
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-147 861</b>

---

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		222 703 634
Pantelån		174 433 089
Beregnete IN-forpliktelser		262 934 721
<b>TOTALT</b>		<b>660 071 444</b>

---

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

Bygninger		618 484 445
Tomt		120 594 335
<b>TOTALT</b>		<b>739 078 780</b>

---

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på [styret@kvartalet-tasta.no](mailto:styret@kvartalet-tasta.no).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Vaktmester**

Kvartalet Tasta Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Danielsen Service som kan kontaktes på telefon 90 16 7 0 30. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Danielsen Service om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Hver andel har egen parkeringsplass i lukket anlegg. De som ønsker å montere lader for el-bil kan ta kontakt med styret.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88302943. 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 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 Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12 (forutsetter flytende rente)** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](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.

**Bærekraft -**

*Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.*

*Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.*



Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 225 000

Sak 5

## **Hekk mot vei**

**Forslag fremmet av:** Rita Piscopo Pallesen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bor i nr 34, har «hekk» foran terrassen! Kaller den coronahekk for er en meters avstand mellom plantene:) hva med å plante en vintergrønn hekk? Som er grønn hele året? Ganske ubrukelig og stygg den som er der nå!

### **Styrets innstilling**

Styret har fått budsjettpris på ca. 40 000 kr. for å fjerne eksisterende "hekk" og planting av ny hekk (ca. 1 m høyde, ca. 60 m) mot Randabergveien (mot KIWI).

Ingen innstilling fremmes fra styret

### **Forslag til vedtak**

Ta vekk gammel hekk, sett opp ny vintergrønn tett hekk for mindre innsyn for oss som bor på gateplan

Sak 6

## **Kodelås**

**Forslag fremmet av:** Marit Herheim

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi installerer kode lås på inngangsdøren

### **Styrets innstilling**

Basert på tilbakemelding fra flere låsesmeder, anbefales ikke kodelås ettersom kodene blir fort kjent og må bytte ofte, noe som også gjør at det er vanskelig å nå ut til beboere med ny kode etter bytte. Dette er basert på erfaring de har hatt tidligere, og de fraråder installasjon av kodelåser der det er mange brukere

Basert på anbefaling fra fagfolk, er styrets innstilling derfor at det stemmes MOT forslaget

### **Forslag til vedtak**

Jeg foreslår at vi installerer kode lås på inngangsdøren

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Ordinære kandidater stiller til verv "Styremedlem 2 år".

Styremedlem Irene Myklebust har valgt å trekke seg, og i den forbindelse har styret funnet ein kandidat som kan stille som styremedlem for 1 år.

Tonje Stulen har vært styreleder for borettslaget tidligere, og har sagt at ho gjerne kan stille opp. Tonje kjenner godt til driften og utfordringene som dukker opp, og styret vil innstille til at ho velges inn som styremedlem for 1 år.

## **Innstilling**

Styret sin innstilling er at kandidater under som stiller til gjenvalg blir valgt inn i styret, samt at Tonje velges inn som ordinært styremedlem for 1 år for Irene som går ut.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Styremedlem 2år** Velges for 2 år

**Anna Czekalska**

**Natalie Solland**

**Hanna Vaage**

**Valg av 1 Styremedlem 1år** Velges for 1 år

**Tonje Stulen**

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](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.