



Årsmøte 2021

Storaneset Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2021

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Storanaset Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.05.21 kl. 15.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 24.05.21 kl. 15.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Selskapsnummer: 6135 **Selskapsnavn** Storanaset Borettslag

Andelsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden 2021-22 foreslås satt til: Styreleder kr 45.000, styremedlemmer kr 25.000 pr. medlem, møtehonorar kr 650. Ung Jobb-ansvarlig godtgjøres som et ordinært styremedlem.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Innkommen sak: Referat fra styremøte

For		Mot	
-----	--	-----	--

Innkommen sak: Forslag til vedtektsendring – §8-1 (1) Styret og dets vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Ragnar Røren	
Styremedlem	Tommy Nilsen	
Varamedlem	Lars Eirik Yndestad	
Varamedlem	Kjell Henrik Sandstrøm	
Varamedlem	Frank Bach	
Varamedlem	Ove Andre Åsheim	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling

Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal velges til henholdsvis delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Skjemaet legges i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Frode Rylandsholm
Heltevikåsen 344
5173 LODDEFJORD

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Storanestet Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6135>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Referat fra styremøte
6. Forslag til vedtektsendring - §8. Styret og dets vedtak
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Storanestet Borettslag

Frode Rylandsholm

Siri-May Greve-Løberg

Kristoffer Hopsdal

Vital Ngendakuriyo

Ragnar Røren

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

Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal og er valgt.

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2021-2022 foreslås uendret og som følger:

Styreleder 45.000,- per styreperiode

Styremedlemmer 25.000,- per styreperiode

Møtehonorar 650,- pr. møte

Andre godtgjørelser

Styret har ansatt vedlikeholdsansvarlig i en 10% stilling.

Stillingen lønnes ved fast lønnsutbetaling hver måned.

Ung Jobb-ansvarlig gis en årlig godtgjørelse som et ordinært styremedlem.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

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. 6135 Årsrapport.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Rylandsholm	Hetlevikåsen 344
Styremedlem	Siri-May Greve-Løberg	Hetlevikåsen 42
Styremedlem	Kristoffer Hopsdal	Hetlevikåsen 358
Styremedlem	Vital Ngendakuriyo	Hetlevikåsen 305 B (Fratrådt)
Styremedlem	Ragnar Røren	Hetlevikåsen 242
Varamedlem	Ove-Andrè Aasheim	Hetlevikåsen 244
Varamedlem	Frank Arve Bach	Hetlevikåsen 316
Varamedlem	Tommy Nilsen	Hetlevikåsen 303
Varamedlem	Lars Eirik Yndestad	Hetlevikåsen 338

Tommy Nilsen har fungert som styremedlem etter at Vital Ngendakuriyo fratrådte sin stilling.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Storaneset Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Storaneset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950796316, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Hetlevikåsen 230 - 370
Hetlevikåsen 299 - 305 B
Hetlevikåsen 283 - 297
Hetlevikåsen 331 - 345 B
Hetlevikåsen 348 A - 362
Hetlevikåsen 364 - 370
Hetlevikåsen 336 - 346 B
Hetlevikåsen 328 A - 334
Hetlevikåsen 302 - 326
Hetlevikåsen 274 - 288
Hetlevikåsen 290 - 300
Hetlevikåsen 266 A - 272
Hetlevikåsen 258 - 264
Hetlevikåsen 230 - 244
Hetlevikåsen 246 - 256 B
Hetlevikåsen 307 - 329 B

Gårds- og bruksnummer :

124 184 306

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Storaneset Borettslag har en ansatt - vedlikeholdsansvarlig i 10% stilling. Borettslaget utfører vernerunder iht. styrets vedtatte HMS-rutiner. Tiltak avdekket etter vernerunder videreføres til vedlikeholdsansvarlig eller som dugnad. Borettslaget har ikke hatt HMS-hendelser knyttet til lagets drift i perioden.

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 Revisorgruppen Hordaland.

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 7 940 170.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 595 779.

Dette er kr 308 158 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold samt en avskrivning.

Resultat

Årets resultat på kr 2 135 672 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 31.12.2020 kr 1 819 219 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 1 030 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter i 2021 er budsjettet til kr 2 010 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 460 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storanestet Borettslag.

Lån

Storanestet Borettslag har to lån Husbanken og ett lån i OBOS Banken. Lånene i Husbanken har fast rente på hhv. 2,86% til 01.07.2035 og 2,37% til 01.09.2032. Lånet i OBOS Banken har flytende rente på 1,9%. 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

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettet til kr 177 000.

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 innkreving til TV-anlegg på 12% fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Til generalforsamlingen i
Storaneset Borettslag**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storaneset Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 135 762. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

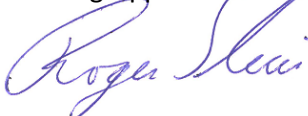
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 24. mars 2021

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

STORANESET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 688 129	1 424 735	1 688 129	1 819 219
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 135 762	1 198 338	2 388 550	1 842 550
Tilbakeføring av avskrivning	14	189 000	189 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 193 672	-2 123 944	-2 182 000	-2 255 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		131 090	263 394	206 550	-412 450

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 819 219	1 688 129	1 894 679	1 406 769
-----------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 188 715	2 485 806		
Kortsiktig gjeld		-369 496	-797 677		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 819 219	1 688 129		

STORANESET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 873 661	8 120 407	7 881 000	7 924 000
Andre inntekter	3	66 509	66 432	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 940 170	8 186 839	7 881 000	7 924 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-150 344	-171 579	-177 250	-177 250
Styrehonorar	5	-169 050	-182 050	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-189 000	-189 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 836	-10 599	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-25 000	-25 000	0	-25 000
Forretningsførerhonorar		-173 080	-168 200	-173 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-3 791	-4 920	-5 000	-10 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-22 200	-22 200
Drift og vedlikehold	8	-746 665	-1 864 894	-468 000	-1 030 000
Forsikringer		-439 070	-419 885	-440 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-1 926 506	-1 918 537	-1 980 000	-2 010 000
Energi/fyring		-97 500	-140 443	-84 000	-84 000
TV-anlegg/bredbånd		-473 379	-430 895	-440 000	-475 000
Andre driftskostnader	10	-169 357	-173 839	-208 000	-213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 595 779	-5 722 040	-4 228 450	-4 914 450
DRIFTSRESULTAT		3 344 392	2 464 799	3 652 550	3 009 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 556	3 961	0	0
Finanskostnader	12	-1 210 186	-1 270 422	-1 264 000	-1 167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 208 630	-1 266 461	-1 264 000	-1 167 000
ÅRSRESULTAT		2 135 762	1 198 338	2 388 550	1 842 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 135 762	1 198 338		

STORANESET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 780 556	62 780 556
Tomt		3 925 335	3 925 335
Andre varige driftsmidler	14	157 500	346 500
SUM ANLEGGSMIDLER		66 863 391	67 052 391
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		162 320	629 532
Andre kortsiktige fordringer	15	4 126	571
Driftskonto OBOS-banken		1 776 582	1 597 612
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 836	15 587
Sparekonto OBOS-banken		208 668	207 668
Innestående i andre banker		34 183	34 837
SUM OMLØPSMIDLER		2 188 715	2 485 806
SUM EIENDELER		69 052 105	69 538 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Opptjent egenkapital		13 085 916	10 950 154
SUM EGENKAPITAL		13 097 016	10 961 254
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	46 261 694	48 455 366
Borettsinnskudd	17	9 035 900	9 035 900
Annen langsiktig gjeld	18	288 000	288 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 585 594	57 779 266
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		92 542	511 828
Skyldige offentlige avgifter	19	6 930	26 322
Påløpte renter		90 937	95 543
Påløpte avdrag		154 268	150 012
Annen kortsiktig gjeld	20	24 819	13 972
SUM KORTSIKTIG GJELD		369 496	797 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 052 105	69 538 197
Pantstillelse	21	76 323 900	76 323 900
		0	0
Garantiansvar			

Bergen, ~~11~~ 12 2021
Styret i Storaneset Borettslag

Frode Rylandsholm ~~Å~~ ~~DA~~

Siri-T ay Greve-Søberg ~~Å~~ ~~DA~~

Kristoffer Hopsdal ~~Å~~ ~~DA~~

Vital Ngendakuriyo ~~Å~~ ~~DA~~

Ragnar Røren ~~Å~~ ~~DA~~

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 346 412
Andel Finans	2 936 280
Tv-anlegg	422 244
Dugnad	146 520
Garasje	16 200
Garasje	5 700
Andre overfør./anvendelser	305
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 873 661

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lad24, fakturering strøm 2019/2020	61 786
Nettinnbetalinger	4 723
SUM ANDRE INNETEKTER	66 509

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-99 910
Annen lønn, ikke feriepengene	-1 650
Påløpte feriepengene	-13 438
Arbeidsgiveravgift	-43 463
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 232
Yrkesskadeforsikring	-116
SUM PERSONALKOSTNADER	-150 344

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 169 050.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 021
Andre konsulenthonorarer	1 230
SUM KONSULENTHONORAR	-3 791

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-356 414
Drift/vedlikehold VVS	-50 783
Drift/vedlikehold elektro	-83 099
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 524
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 735
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 600
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-18 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-746 665

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-635 427
Vann- og avløpsavgift	-916 159
Feieavgift	-31 795
Renovasjonsavgift	-343 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 926 506

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 263
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 004
Verktøy og redskaper	-7 069
Snørydding	-91 305
Trykksaker	-2 086
Andre kontorkostnader	-2 992
Telefon, annet	-1 846
Porto	-1 726
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 736
Bank- og kortgebyr	-3 699
Velferdskostnader	-23 631
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 357

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	500
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 000
Renter bank	56
SUM FINANSINNTEKTER	1 556

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-515 582
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-573 975
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-119 239
Renter på leverandørgjeld	-1 390
SUM FINANSKOSTNADER	-1 210 186

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	24 194 844
Tilgang 2006 Rehabilitering/påbygg	38 352 835
Tilgang 2009 Rehabilitering/påbygg	82 927
Tilgang 2015 Radonsug	149 950
SUM BYGNINGER	62 780 556

Tomten ble kjøpt i 1971

Gnr.124/bnr.184 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilskudd OBOS gir tilbake	-111 000
Tilgang 2018	678 000
Avskrevet tidligere	-220 500
Avskrevet i år	-189 000
	157 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	157 500
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-189 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	876
Skattetrekk overført OBOS	3 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 126

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,86 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-25 000 000
Nedbetalt tidligere	6 674 886
Nedbetalt i år	708 188
	-17 616 926

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,37 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-35 000 000
Nedbetalt tidligere	10 304 135
Nedbetalt i år	1 138 840
	-23 557 025

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-5 898 467
Nedbetalt tidligere	464 080
Nedbetalt i år	346 644
	-5 087 743

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-46 261 694
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-9 035 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 035 900

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-288 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-288 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 836
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 094
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 930

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 438
Påløpte kostnader	-11 382
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 819

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 035 900
Garasjeinnskudd	288 000
Pantelån	46 261 694
Påløpte avdrag	154 268
TOTALT	55 739 862

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

Bygninger	62 780 556
Tomt	3 925 335
TOTALT	66 705 891

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt til sammen 13 styremøter og 8 særmøter knyttet til prosjekter, HMS inspeksjon, Loddefjordutvalget med flere

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 6600984. 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. 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.

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 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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Ung jobb

Ung Jobb ble etablert som et prosjekt i juni 2016. Endy Spriet har hatt ansvaret for å organisere arbeidet. Siden oppstart i juli 2016 har det etter hvert vært svært mange ungdommer som har jobbet for Ung Jobb og i denne styreperioden har til sammen 16 ungdommer jobbet for Ung Jobb

Arbeidsoppgavene har vært mange og varierte og styret ønsker å rette en stor takk til Endy og ungdommene for jobben som har blitt gjort i perioden.

Loddefjordutvalget

Loddefjordutvalget har hatt 3 møter i perioden fra forrige generalforsamling. Utvalget er representert med styremedlemmer fra diverse borettslag i Loddefjord og diskuterer saker som er av felles interesse vedrørende borettslag generelt og nærområdene.

Styret har vært representert på hvert møte, og finner det nyttig å kunne dele erfaringer samt å få innspill fra andre borettslag.

Det er ingen kostnader forbundet med deltakelse i Loddefjordutvalget utover møtehonorar.

Workshop i forbindelse med pumpehuset/Storavannet

Bergen Kommune og ARKcubus har invitert oss til workshop i forbindelse med arbeidet ved Pumpehuset/Storavannet. Hvor man skal man se på mulighetene for å eventuelt beholde pumpehuset, og utbedre området for mer friluftaktivitet. Dette har vi gjort i samarbeid med Molastiftelsen og andre borettslag i Hetlevikåsen.

Brannsikringsutstyr

I følge 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.

For Storanaset BRL gjelder det krav om at alle leiligheter skal ha en branddetektor i hver etasje, som er koblet sammen på en slik måte at minst begge naboileiligheter varsles ved brann 2 minutter etter utløst alarm.

Brannvarslingsanlegget er dekket av en serviceavtale og har sms-varsling som gir Prosec melding om det skulle oppstå en feil. Styret minner om at det ikke er tillatt å fjerne detektorer eller på noen måte endre på anlegget. Følg med på www.storaneset.no og i beboerinfo for mer informasjon om brannvarslingsanlegg.

Vedlikeholdsoppgaver

I perioden har styret ikke hatt omfattende arbeid knyttet til vedlikehold.

Vedlikeholdsansvarlig og styret registrer at det er en økning i utskiftningsbehovet for vinduer, og det er således en økning i kostnad knyttet til dette. Det er påbegynt arbeid med utskiftning av dekke til ballbinge og det er fremmet egen sak om forsering av utskiftning av vinduer i borettslaget. Det er også startet en prosess knyttet til å innhente nye Radondata for hele borettslaget. Styret registrer at det også er betydelig slitasje på borettslaget sine lekeplasser og man har startet arbeidet med å se på en oppgradering av disse.

Vedlikeholdsansvarlig og løpende vedlikehold

Borettslaget har engasjert en vedlikeholdsansvarlig, Bjørn Emil Nilsen (BEN), i en 10% stilling for å koordinere og påse at det løpende vedlikeholdet i borettslaget er ivaretatt. I tillegg benytter styret vedlikeholdsansvarlig til bistand ved større oppgaver. Vedlikeholdsansvarlig sitter fast inn på styremøtene.

Styret ønsker å rette en stor takk til Bjørn for hans uvurderlige jobb for borettslaget.

Radon

Styret har påbegynt et arbeid med å få gjennomført en ny kartlegging av radonnivå i leilighetene og tar sikte på at alle enheter skal ha gjennomført en ny måling av samtlige enheter i løpet av neste styreperiode.

Styret minner for øvrig på at det ved rehabilitering / oppussing av rom på bakkeplan, vil borettslaget dekke materialkostnadene med innkjøp av radonsperre (membran) som den enkelte andelshaver selv påfører. Totalt to andelseiere har i perioden pusset opp deler av førsteetasje, og har fått membran av borettslaget for ytterligere radonsikring.

Bekjempelse av skadedyr

Borettslaget har over en periode hatt utfordringer knyttet til smånagere og vi har sett på alternative løsninger for bekjempelse. Anticimex har montert sperre i utvendige og innvendige hjørner i ytterveggene og vi tror at dette skal bedre utfordringene som vi har i dag.

Øvrig vedlikehold

Borettslaget har inngått avtale med Bergen kommune om utbedring av gangsti mellom tun 1 og tun 2. Bergen kommune har sagt seg villig til å påta seg alle kostnader knyttet til prosjektet. Vi har foreløpig ikke fått tilbakemelding om oppstart av prosjektet.

Grunnet for lav kapasitet på EL-nettet i tun 4 for å kunne tilby alle lade plass har man måtte utvide kapasiteten.

Beboerundersøkelsen

Beboerundersøkelsen som har vært gjennomført digitalt i tidsrommet 25. februar til 11. mars 2021 fikk inn 75 svar. Undersøkelsen viser at Storanaset borettslag er et stille og rolig borettslag med godt naboskap.

Saker som opptar beboere utifra kommentarer kort oppsummert:

- Vedlikehold av vinduer og dører
- Parkeringsplasser
- Lekeplasser
- Informasjonsflyten fra styret
- Bredbånd/kabel-tv leverandør
- Uteområder

Dette er saker som styret jobber kontinuerlig med og vil ha et fokus på i sitt videre arbeid for å skape et godt bomiljø for alle beboere.

Saker til informasjon

Parkering

Det har kommet inn flere forslag til styret knyttet til parkeringsplasser. Forslagene som har kommet inn ligger under vanlig forvaltning og vedlikehold. Styret ønsker likevel å ta til etterretning de forslagene som har kommet inn og vil starte arbeidet med å utrede alternativer.

Styret vil derfor i kommende styreperiode se til at:

1. Det utarbeides en oversikt over parkeringsplasser på det enkelte tun og totalt i borettslaget.
2. Behovet for parkeringsplasser kartlegges gjennom en rettet spørreundersøkelse.
3. Styret skal legge frem en plan for utbedring av parkeringskapasiteten og innhente nødvendige anbud.
4. Plan og anbud legges frem for beboerne i forkant av ordinær generalforsamling våren 2022.

Lekeplasser

Tilsvarende som for parkeringsplasser har styret mottatt flere henvendelser knyttet til utbedring av lekeplasser i borettslaget. Styret har også hatt egen befaring hvor vi har konstatert at det på enkelte tun er et stort etterslep på vedlikehold av lekeplassene.

Dette ligger under vanlig forvaltning og vedlikehold og styret vil utrede behovet for utbedring av alle lekeplasser i borettslaget og henter inn anbud for utbedring. Styret undersøker mulighet for kommunal støtte og eventuell støtte fra OBOS.

Utskiftning av vinduer og balkongdører

Det har kommet inn flere forslag også knyttet til utskiftning av vinduer og balkongdører, og styret registrer at det har vært en økning i vedlikeholdskostnadene knyttet til dette over tid. Styret er enige i at vi bør starte en utredning knyttet til dette og vil derfor sette i gang dette arbeidet. Det er styrets oppfatning at dette også ligger innenfor ordinær forvaltning og vedlikehold, men at omfanget på dette arbeidet gjør at det vil være ønskelig med en grundig utredning av arbeidet. Styret mener det ikke er grunnlag for å behandle saken på generalforsamling før det foreligger nødvendige anbud og at man har en finansieringsplan på plass. Styret vil jobbe videre med saken i kommende styreperiode og vil bruke Bjørn E. Nilsen sitt forslag som utgangspunkt for dette arbeidet:

Iht. byggeforskriftene av 1984 var minstekravet for U-verdien for vinduer 2,4. Dette er sannsynligvis den U-verdien våre gamle vinduer har.

Etter gjeldene forskrifter av 2010 er minstekravet 1,2. (En lavere verdi gir bedre isolasjonsevne.)

Ifølge beregninger gjort av Enova vil en reduksjon av U-verdien med en tiendedel gi en årlig energibesparelse på 10kwt. pr. m2 vindusflate. Med en reduksjon av verdien fra 2,4 til 1,2 vil dette bare for de tre fastvinduene som er ca. 5 m2 bety en årlig besparelse pr. hus på ca. 600 kwt.

Enovas anbefalinger er at vinduer skiftes dersom de bl. annet er over 20 år eller er punktert.

Våre eldste vinduer er 45 år og en hel del som ble skiftet på 90 tallet er over 25 år.

Jeg har nå fått inn en komplett oversikt over alle nye og gamle vinduer og balkongdører i hele borettslaget.

Denne viser at vi totalt har skiftet ut ca 400 enheter (vinduer og/eller balkongdører) og at vi fortsatt har ca 800 gamle.

Vi kan selvsagt fortsette slik vi i alle år har gjort, nemlig å kun skifte vinduer og balkongdører når disse er punktert eller ødelagt. Min anbefaling er imidlertid at vi starter med en planlagt større utskiftning fordelt på de enkelte tun over flere år. Med de prisene vi i dag har på en komplett utskiftning vil dette si, at dersom alle gamle enheter skiftes, vil dette koste ca 13 millioner inkl. mva.

Mitt forslag er derfor at generalforsamlingen stemmer over følgende:

Forslag 1.

Vi starter med en større planlagt utskiftning av alle vinduer over en lengre tidsperiode. Ved nødvendig flertall for dette stemmes det over følgende alternativ;

Alt. 1.1

Vi kan starter med alle gamle vinduer i 2. etg på kjøkkensiden samt vinduer i 1. etg og vinduer i A og B leilighetene. Det er de vinduene som hos mange er mest trekkfulle. En utskiftning av alle disse vil koste ca 7,7 millioner inkl. mva. Dette fordeles over 4 år, et år pr. tun, med ca. 1,9 mill. pr. år.

Deretter skiftes alle fastvinduene på stuesiden samt alle balkongdører. Dette vil koste ca 5.3 mill. inkl. mva. Også dette fordeles over 4 år med ca 1,3 mill. pr. år.

Styret må finne en løsning på finansieringen og arbeidene sendes ut på anbud.

Alt 1.2

Som alt. 1.1 men i omvendt rekkefølge, med de store fastvinduene på stuesiden og balkongdørene først.

Alt 1.3

Som alternativ 1.1 men alt fordelt over en 4 års periode. Med ca 3,3 mill. pr. år.

Referat fra styremøte

Forslag fremmet av: Nils Herman Tidemann

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bjørn Nilsens forslag til generalforsamlingen 2020: Forslag til utlegging av forenklede styremøtereferat på Storanaset.no, fikk ikke tilslutning fra daværende styre.

Jeg foreslår herved at Bjørn Nilsens forslag legges inn som forslag til GF 2021.

Begrunnelse:

Med informasjon fra styret rundt arbeide i styret kan interessen for styrearbeid og derved øke mulighetene for rekruttering til styret. Styret vil og bedre kunne forsvare styrehonorar og møtehonorar. Basert på arbeidsmengde i styrearbeid.

Forslaget til Bjørn Nilsen kan hentes fra «Innkalling til generalforsamling 2020»

Det ville vært fint om beboerne ble orientert om hva styret jobber med og hvilke saker som blir behandlet og vedtatt på styremøtene. Her kunne en forenklet utgave av referatet bli lagt ut på vår webside. Sensitive opplysninger kan da holdes utenfor den utgaven som blir lagt ut.

Mitt forslag til vedtak er følgende:

«Styret legger ut en forenklet utgave av referater fra styremøtene på vår interne webside»

Styrets innstilling

Nåværende styrets innstilling til forslaget er ikke endret fra 2020. «Styret er av den oppfatning at da styremøter ofte omhandler sensitive saker/opplysninger, og til dels saker som er av konfidensiell natur, er det ikke hensiktsmessig å legge ut referater. En redigering vil være til dels svært tidkrevende, da alle styremøtereferater føres direkte i en nettbasert modul hos OBOS. I praksis vil da referatene måtte skrives to ganger.» Generelt er det bedre at styret jobber med saker som kommer andelseierne til gode, enn å renskrive referater.

Denne interne websiden det henvises til i forslaget er nå avvirket. Styret ønsker å bruke Vibbo som en informasjonskanal ut til beboerne.

Styret har praktisert løpende publisering av informasjon som er relevant for beboerne, enten det er som konsekvens av styrevedtak, eller annen informasjon på Vibbo. Styret ønsker å videreføre denne praksisen og tar gjerne imot innspill på informasjon som ønskes publisert på Vibbo.

Styret støtter ikke forslaget, og styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret legger ut en forenklet utgave av referater fra styremøtene på vår interne webside

Forslag til vedtektsendring - §8. Styret og dets vedtak

Forslag fremmet av: Nils Herman Tidemann

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styrets sammensetning er pr. dato, styreleder og en representant fra hvert tun, samt varamedlem fra hvert tun

Endringen til «Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem» er en endring som kom inn i vedtektene etter Generalforsamlingen 25. mai 2017.

Dersom det ikke er noen andelshavere fra et tun som er villig til å ta et verv, er det ingen løsning at tunet foreslår ikke inneboende personer til styreverv. Dette må løses ved at en søker etter andelshaver fra et av de ander tunene.

§§ 8-1 (1) Endres fra: «Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret» Endres til: «Kun inneboende andelshavere er valgbar til styret, som styremedlem og varamedlem»

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke en endring fra dagens vedtekter, og styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

§§ 8-1 (1) Endres fra: «Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret» Endres til: «Kun inneboende andelshavere er valgbar til styret, som styremedlem og varamedlem»

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ragnar Røren

Tommy Nilsen

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Frank Bach

Kjell Henrik Sandstrøm

Lars Eirik Yndestad

Ove Andre Åsheim

Sak 8

Valg av delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal velges til henholdsvis delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling.

Forslag til vedtak

Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal velges til henholdsvis delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling.

Generell informasjon

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.