

# Årsmøte 2022

---

Turbotoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 8. mai 2022

# Velkommen til årsmøte i Turbotoppen Borettslag

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6215>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Lys og energisystem i andeler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Turbotoppen Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Christian Trygve Magnussen og Karen Hammersland er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 6215 Årsrapport.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 81 000.

---

Sak 5

## Lys og energisystem i andeler

### Forslag fremmet av:

William Tvedt

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å ta opp følgende, etter å ha vært i dialog med P&G Elektro, som sto for el-arbeidet ved etablering av bygningsmassene. (ref. Bjørn Tore Kvist)  
Lyssystemet som ble installert i 2008 (ved etablering) av alle andelene var FunkBus, et godt system for sin tid (enveiskommunikasjonssystem).  
Vi er nå kommet til 2022, og systemet er å anse som utdatert og ikke funksjonelt.  
Systemet er heller ikke kompatibelt med LED-pærer(!).  
LED er 60% mer kostnadsbesparende, vesentlig mer energibesparende enn halogen/glødepærer samt vesentlig mindre brannfarlig pga. varmeutvikling. – Altså en forutsetning i dagens boliger.

Jeg mener at dette er en oppgradering som bør vurderes dekket på borettslagets bekostning, da dette omhandler oppgradering av bygningsmassens system fra byggeår til dagens både standard og øvrige forutsetninger for belynings- og energisystem i et moderne borettslag. Jeg ser for meg to alternativer:

1. Man innleder en dialog med P&G Elektro (eller andre aktører) for å hente inn pris på dette, hvor det gis en pris pr. andel og en pris ved installering i alle andeler.
2. Man stemmer over om dette er noe som skal gjøres i alle leiligheter og dekkes av BRL (som generell oppgradering av bygningsmasse), eller om det er noe som hver enkelt andel kan velge og dekkes av egen lomme, sannsynligvis til en fordelaktig pris.

Det er tillaget omformer fra Micromatic (produsent), som gjør FunkBus systemet om til dagens eNet system.

Utdrag fra siden til Micromatic som angår dette (ref:  
<https://www.micromatic.no/artikkel/enet> )

### Gira Funkbus

Med Gira eNet trådløs omformer kan du enkelt koble eksisterende trådløst Funkbus-system til et nytt eNet-system. Utvidelsene kan gjennomføres uten at komponentene som brukes i dag må skiftes ut, og aktuatorene i Funkbus-systemet kan dermed styres med f.eks. smarttelefon og nettbrett.

Men så enkelt var det altså ikke, i følge P&G Elektro. Slik jeg har forstått det, har man to valg:

1. Man må få satt inn noen komponenter i sikringsskapet, samt bytte ut noen komponenter som gjør om fra FunkBus til eNet.

Når denne omformingen i sikringsskapet er gjort, er systemet helt og holdent en eNet løsning, altså dagens (og fremtidens) system.

Da står man fritt til å velge diverse tilvalg, som f.eks. oppgradering av selve vegg-brytere, stikkontakter, m.m, de har et enormt utvalg som appellerer til de fleste. Man har da også lagt opp til et komplett Smarthus system, som også kan samkjøres med persiener, energistyring osv. Kan også kobles mot Google Home blant annet, altså en fullstendig rekke med muligheter.

Dette er den anbefalte løsningen fra både elektriker og salgsleder i Micromatic.

2. Man kan bare bytte ut dimmer-komponentene i sikringsskapet, montere en FunkBus -> eNet omformer, samt en mottakermodul og spenningsforsyning i sikringsskapet.

Da oppgraderer man dagens system, men kun «halvveis». Jeg hørte snakk om at denne omformingsmuligheten skulle utgå, nettopp fordi det kun blir en «halvveis» oppgradering. Jeg vet ikke hvor lenge dette alternativet er aktuelt.

Jeg er ikke elektriker og tar alle mulige forbehold om at jeg kan ha misforstått noe fra elektriker, eller de har kommet med info som ikke stemmer.

Dette er også informasjon jeg har hentet over lang tid, og ikke nødvendigvis alt er aktuelt lengre.

Oppgradering av dette lys- og energi systemet har utelukkende en positiv og oppgraderende effekt, og vil modernisere borettslagets uttrykk ovenfor eksisterende og kommende andelseiere.

Presisering av samme sak innsendt 25.3.2022

Hei igjen.

Etter en prat med Christian, kommer en mail som er litt mer konkret mot hva som ønskes vurdert:

Håper dette gjør saken enklere.

Skal oppgradering av dagens utdaterte lys- og energiløsning i leilighetene besørges og

kostnadsdekkes av sameiet?

Basert på forrige mail, er følgende stikkord å belyse:

- Dagens FunkBus system er ikke kompatibelt (utdatert) med dagens -og fremtidens energiløsninger for private boenheter.

- Kostnadseffektiviteten øker betraktelig ved utskiftning/oppgradering.

Brannfare/varmeutvikling er også en faktor.

- Enorme tilpasningsmuligheter i oppgradert system, skyløsninger, ulike energiscener, behovsstyring m.m.

- Oppgraderingen er å anse som en investering i modernisering og brukervennlighet for nåværende og fremtidige andelseiere.

Med vennlig hilsen

William Tvedt

### **Styrets innstilling**

Styret mener at foreslått løsning for oppgradering av FunkBus lyssystem ikke skal besørges og kostnadsdekkes av borettslaget. Det er vår mening at dette hører inn under hva den enkelte andelseier selv kan bestemme om de vil ha, og selv bekoste. Dette støttes også av borettslagets egne vedtekter. I §7 heter det bl.a. "Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader."

Styret har ingen oversikt over hvorvidt dette er et behov eller ønske som gjelder alle beboere, og i og med at mange andeler har blitt helt eller delvis pusset opp i forbindelse med kjøp og salg opp gjennom årene, vet vi heller ikke om noen har valgt andre el-løsninger. Dersom generalforsamlingen mener at dette er noe styret bør gå videre med for å oppgradere alle andelene, er vi usikre på om vi har anledning og/eller lov til å påtvinge valgt løsning på alle andelseiere. Styret ønsker også å påpeke at selv om noe vedtas at skal bekostes av borettslaget, betyr det ikke at andelseierne ikke betaler for det. Et slikt vedtak vil måtte betales av fellesskapets midler. Styret mener at med mulige forestående vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres i løpet av de nærmeste årene, er det ikke riktig prioritering å gå for denne typen oppgradering nå. Det er heller ikke anslått noe pris eller kostnad for dette vedtaket, og det gjør det ytterligere vanskelig for styret å stille seg bak forslaget.

Til slutt ønsker vi i styret å påpeke at selv om vi mener at dette ikke er noe borettslaget skal besørge, mener vi at det er fritt frem for den enkelte andelseier å gjennomføre dette for egen regning. I så måte er det selvsagt ingenting i veien for at de av andelseierne som ønsker en slik oppgradering kan gå sammen og innhente tilbud i felleskap, og dermed kanskje få kostnaden ned noe sammenlignet med å gjøre det på egenhånd.

Styret forslår å stemme mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Skal oppgradering av dagens utdaterte lys- og energiløsning i leilighetene besørages og kostnadsdekkes av sameiet

---

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Laila Heggernes
- Torild Bratheim

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karen Hammersland
  - Tony Tanet Borge
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Christian Trygve Magnussen	Apeltunhaugen 179
Styremedlem	Ingvild Bræin	Apeltunhaugene 177
Styremedlem	Torild Bratheim	Apeltunhaugen 181
Styremedlem	Laila Heggernes	Apeltunhaugene 183
Varamedlem	Tony Tanet Borge	Apeltunhaugene 181
Varamedlem	Karen Hammersland	Apeltunhaugene 183

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

## Generelle opplysninger om Turbotoppen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Turbotoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990028087, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Apeltunhaugene 177 - 183

Gårds- og bruksnummer:

87        180

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

Turbotoppen Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## 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 3 258 427.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 250 363

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 647 642 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 2 803 405 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 844 237.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 764 698 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av innkreving Kabel-TV 8,8% samt fjerning av innkreving til etablering av lading elbil. 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 326 200

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet med kr 403 500.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 86 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Turbotoppen Borettslag.

### **Lån**

Turbotoppen Borettslag har lån i Husbanken. Lånet har flytende rente, på 0,89% pr. d.d. og er planlagt nedbetalt i 2033. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 86 500.

### **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 innkreving Kabel-TV på 8,8%, samtidig som innkreving til etablering av elbil-lading avsluttes fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, med kr 7 315.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Til generalforsamlingen i Turbotoppen Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert **Turbotoppen Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 647 642. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

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

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

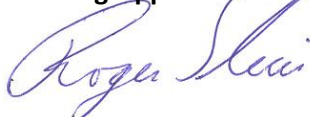
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *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 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>

Bergen, den 30. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**TURBOTOPPEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 028 087, KUNDENR. 6215**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 539 603</b>	<b>1 330 498</b>	<b>1 539 603</b>	<b>1 764 697</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 647 642	2 721 058	1 705 919	1 513 315
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 619 142	-1 666 258	-1 705 000	-1 506 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 803 405	-845 695	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>225 095</b>	<b>209 105</b>	<b>919</b>	<b>7 315</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 764 698</b>	<b>1 539 603</b>	<b>1 540 522</b>	<b>1 772 012</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	2 247 676	2 075 887
Kortsiktig gjeld	-482 978	-536 284
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 764 698</b>	<b>1 539 603</b>

**TURBOTOPPEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 028 087, KUNDENR. 6215**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 785 422	2 051 820	1 888 512	1 645 200
Innkrevde felleskostnader	2	1 452 240	1 443 120	1 452 488	1 473 800
Ladepunkt		19 425	0	0	20 000
Andre inntekter	3	1 340	6 587	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 258 427</b>	<b>3 501 527</b>	<b>3 341 000</b>	<b>3 139 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 490	-7 999	-11 985	-11 985
Styrehonorar	5	-74 400	-79 200	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-6 714	-6 561	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 230	-81 360	-84 000	-86 500
Konsulenthonorar	7	-3 863	-13 230	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-124 966	-286 751	-346 200	-326 200
Forsikringer		-78 880	-74 975	-82 000	-86 000
Kommunale avgifter	9	-389 818	-390 121	-403 000	-403 500
Energi/fyring		-72 019	-32 760	-50 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 079	-243 837	-250 896	-272 000
Andre driftskostnader	10	-149 904	-122 128	-122 000	-125 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 250 363</b>	<b>-1 338 921</b>	<b>-1 452 081</b>	<b>-1 493 685</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 008 065</b>	<b>2 162 606</b>	<b>1 888 919</b>	<b>1 645 315</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 803 405	845 695	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 811 470</b>	<b>3 008 301</b>	<b>1 888 919</b>	<b>1 645 315</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 452	98 320	0	0
Finanskostnader	12	-166 280	-385 562	-183 000	-132 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-163 828</b>	<b>-287 242</b>	<b>-183 000</b>	<b>-132 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 647 642</b>	<b>2 721 058</b>	<b>1 705 919</b>	<b>1 513 315</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 647 642	2 721 058		

**TURBOTOPPEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 028 087, KUNDENR. 6215**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	70 989 389	70 989 389
Andre varige driftsmidler	14	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>70 989 391</b>	<b>70 989 391</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 803	13 843
Forskuddsbetalte kostnader		66 205	67 359
Andre kortsiktige fordringer		0	155 088
Driftskonto OBOS-banken		1 756 850	1 427 655
Sparekonto OBOS-banken		304 383	303 724
Innestående i andre banker		108 435	108 218
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 247 676</b>	<b>2 075 887</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 237 067</b>	<b>73 065 278</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 5000		190 000	190 000
Annen egenkapital	15	40 020 595	35 372 953
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 210 595</b>	<b>35 562 953</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 432 494	22 855 041
Borettsinnskudd	17	14 111 000	14 111 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>32 543 494</b>	<b>36 966 041</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 487	22 025
Leverandørgjeld		32 417	17 740
Påløpte renter		34 517	49 241
Påløpte avdrag		375 264	425 063
Annen kortsiktig gjeld	18	7 293	22 216
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>482 978</b>	<b>536 284</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 237 067</b>	<b>73 065 278</b>
Pantstillelse	19	70 565 000	70 565 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.03.2022  
Styret i Turbotoppen Borettslag

Christian Trygve Magnussen /s/

Ingvild Bræin /s/

Torild Bratheim /s/

Laila Heggernes /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.

**INTEKTER**

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 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.

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

Felleskostnader	1 117 080
Kabel-Tv	243 960
Dugnad	91 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 784 841
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	581
Overført til kapitalkostnader	-1 785 422
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 452 240</b>



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

Korrigeringer på reskontro	102
Nøkler	1 238
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 340</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 490
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 490</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 74 400.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 714.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 863</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 160
Drift/vedlikehold VVS	-8 760
Drift/vedlikehold elektro	-8 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 646
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 639
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-745
Refusjon dugnader	-18 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-124 966</b>

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

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

Eiendomsskatt	-112 048
Vann- og avløpsavgift	-171 496
Renovasjonsavgift	-106 274
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-389 818</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 705
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 769
Verktøy og redskaper	-10 694
Lyspærer og sikringer	-1 672
Snørydding	-61 541
Gressklipping	-22 271
Andre fremmede tjenester	-8 505
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 439
Porto	-488
Bank- og kortgebyr	-2 781
Velferdskostnader	-540
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 904</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	659
Renter bank	217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 576
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>2 452</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-166 280
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-166 280</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	70 565 000
Tilgang 2009 Grillplass, skifer på fasade, lekeplass	147 786
Tilgang 2010 Parkeringsplass	276 603
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>70 989 389</b>

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.87/bnr.180

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2009	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1

**Lekeplass**

Tilgang 2010	45 399	
Avskrevet tidligere	-45 398	
		1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
--------------------------------	--	----------

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-6 636 229
Egenkapital fra IN tidligere	17 878 426
Egenkapital fra IN 2021	2 803 405
Reduksjon EK fra IN	-10 025 007
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 020 595</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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme pantelåne

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 2021 var 0,718 %. Løpetiden er 25 år

Opprinnelig, 2018	-56 454 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 720 533
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 619 142
Nedbetalt tidligere, IN	17 878 426
Nedbetalt i år, IN	2 803 405
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-18 432 494</b>

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

**NOTE: 17****BORETSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-14 111 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 111 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning IN-lån	-1 519
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-5 704
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 293</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 111 000
Pantelån	18 432 494
Påløpte avdrag	375 264
Beregnete IN-forpliktelse	10 656 824
<b>TOTALT</b>	<b>43 575 582</b>

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

Bygninger	70 989 389
<b>TOTALT</b>	<b>70 989 389</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets Arbeid**

Styret har siden forrige generalforsamling gjennomført 6 nye andelsgodkjenninger.

Styret har i styreperioden avholdt 9 styremøter. Ved et av møtene har det vært innkalt et varamedlem. Utover dette har styret hatt kontakt og diskusjoner med hverandre på e-post og telefon, og har svart fortløpende på en rekke henvendelser fra beboere og andre.

Styret har planlagt og gjennomført 4 dugnader i 2021 med hovedfokus på generell rydding og kosting på tomt, samt vask av trappehus og boss-hus. På en av dugnadene fjernet vi tonnevis av gamle betongfliser som var hensatt på grusplassen.

Styret har inngått et samarbeid med OBOS Prosjekt for å få laget en tilstandsrapport på bygningsmassen vår og denne vil bli brukt som grunnlag for en vedlikeholdsplan som vil være en rettesnor for styret i årene som kommer. Rapporten er like om hjørnet, men er ikke mottatt i skrivende stund. I tillegg har alle lyspærene i de lave pullertlyktene i borettslaget blitt skiftet ut til bedre og mere varige led-pærer.

Styret har også vedtatt å inngå et samarbeid med Norsk Brannvern. Dette vil gi beboerne nyttig informasjon og kunnskap om brannforebygging i hver enkelt leilighet, og det vil hjelpe styret med å etterleve regelverk og dokumentasjonsplikt i forbindelse med brannvernsrutiner.

### **Vibbo**

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

### **Vaktmester**

Borettslaget har per i dag ingen vaktmestertjeneste, men et styremedlem er oppnevnt av styret som ansvarlig for drift i laget.

### **Parkering**

Borettslaget har felles parkeringsplass utendørs, og hver andelseier har tilgang til å benytte en parkeringsplass innendørs i felles garasjer. Siden det er rullerende parkering i garasjene har ikke andelseiere lov å reservere plass med mopeder o.l. Det er heller ikke anledning til å oppbevare/hensette kjøretøy som ikke er i bruk i garasjene eller på tomten.

## **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret gjennom kontaktskjema på [www.TurBoToppem.no](http://www.TurBoToppem.no) eller [www.vibbo.no/meldinger](http://www.vibbo.no/meldinger). Det samme gjelder nøkkel til pullerter og håndsendere til garasjeportene.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601863. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

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

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

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Imidlertid kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

#### **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

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 2.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.22

**Selskapsnummer:** 6215 **Selskapsnavn:** Turbotoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Christian Trygve Magnussen og Karen Hammersland er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 81 000.

For

Mot

**Sak 5 Lys og energisystem i andeler**

Skal oppgradering av dagens utdaterte lys- og energiløsning i leilighetene besørges og kostnadsdekkes av sameiet

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Laila Heggernes

Torild Bratheim

**Varamedlem** (2 skal velges)

Karen Hammersland

Tony Tanet Borge

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





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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