

Til andelseierne i Brl Vestlia I

Årets generalforsamling vil bli gjennomført digitalt på vibbo.no i perioden

22 - 30 april 2020.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl Vestlia I det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brl Vestlia I
avholdes digitalt på vibbo.no i perioden 22 - 30. april 2020

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Stavanger, 12.02.2020
Styret i Brl Vestlia I

Svein Tindeland Kjellaug Asheim Reidar Mæle

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Tindeland	Kornblomstsvingen 51
Styremedlem	Kjellaug Asheim	Kornblomstsvingen 51
Styremedlem	Reidar Mæle	Kornblomstsvingen 51
Varamedlem	Liv Irene Back	Kornblomstsvingen 51
Varamedlem	Ingunn Lutsi Høiland	Kornblomstsvingen 51
Varamedlem	Per Kristian Lund	Kornblomstsvingen 51, H020

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Svein Tindeland	Kornblomstsvingen 51

Varadelegert	
Kjellaug Asheim	Kornblomstsvingen 51

Valgkomiteen

Liv Irene Back	Kornblomstsvingen 51
Ingunn Lutsi Høiland	Kornblomstsvingen 51
Per Kristian Lund	Kornblomstsvingen 51, H020

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brl Vestlia I

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Brl Vestlia I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953192721, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Kornblomstsvingen 51

Gårds- og bruksnummer :
29 1069 201

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.

Brl Vestlia I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 11 styremøter i 2019 og i tillegg til styret har alle varamedlemmer vært innkalt til alle styremøtene. Fra og med styremøte nr 4 i 2019 har styret tatt i bruk Obos portal «styrerrommet.no» for saksbehandling og protokollføring av styremøter. Forretningsfører Geir Kro har deltatt på to styremøter. Signerte referater/protokoller er levert forretningsfører.

Alle gjeldene service og vedlikeholdsavtaler er videreført i 2019 og kontroller er utført på heis og brannslukkeutstyr i hht forskrifter.

Styret har tatt i bruk Styreverrommet.no sine internkontrollrutiner i forhold til HMS og brannforebyggende arbeid i sammenheng med eksisterende egne kontrollrutiner..

På formiddag hver første tirsdag i måneden har det vært sosialt treff med kaffe og kaker i Hulen.

Det er avholdt 2 stk beboermøter og en kveld i desember var det julekos for beboere med servering av julegrøt, kaffe og kaker.

Sommer 2019 ble det utført rehabilitering av betongfasader samt impregnering av alle betong flatene på fasaden. Styret inngikk samarbeid med Brl Vestlia III for prosjektering og innhenting av tilbud. Nyma AS ble valgt entreprenør. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høsten 2019. Arbeidet var budsjettert med kr.500 000,-. Kostnadene ble totalt kr.160 069,-. Differansen skyldes at det i utgangspunktet var beregnet å male fasaden, men styret vurderte det mest hensiktsmessig å impregnerer i og med at vi da fikk beholde den originale fasaden. Prisen på impregnering er adskillig lavere, men må utføres med tettere intervaller.

Arbeidet med rehabilitering av fasadene ble finansiert med oppsparte midler.

Øvrig vedlikehold og utbedringer i 2019:

- Utskifting av strømmålere i alle leiligheter. Kostnaden ble i hovedsak dekket av Lyse.
- Opplegg fortrådløs internetttilgang og ny TV skjerm i Hulen.
- Fjerning av sopp og nymaling av trappegang i kjeller og 4.etg
- Spyling av alle tilgjengelige drener og kloakkrør.
- Styret har kjøpt inn 2 flasker avløpsåpner til alle leiligheter.
- Dugnad på felles utearealer ble avholdt i mai med bra fremmøte og fantastisk innsats!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 579 925.

Dette er kr 13 075 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter Hulen og el-bil lading garasje.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1 264 199.

Dette er kr 553 440 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn budsjettet. Skyldes i hovedsak planlagt vedlikehold av betong/maling ble utført med impregnering fremfor maling. Ellers var kostnadene til strøm betydelig høyere enn budsjettet. Borettslaget avsluttet fellesmåling av strøm i begynnelsen på 2019.

Resultat

Årets resultat på kr 386 953 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 2019 ble det innbetalt kr 96 135 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 290 818.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 895 177 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslaget hadde i 2019 en positiv endring i disponible midler på kr 24 962.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 636 000 til vedlikehold som omfatter løpende og fremtidig.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning av de kommunale avgiftene på 3%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019. Det er budsjettert med strømkostnad på 75 000 kroner.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 5 927. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Vestlia I.

Lån

Brl Vestlia I har lån i Husbanken og OBOS banken.

HUS601. Annuitet etterskudd. Halvårlig. Flytende 2%. Nedbet 010722.

OBBK01. Annuitet etterskudd. Månedlig. Flytende 3.1%. Nedbet 300728.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med et honorar på 77 000 kroner.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.20.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET VESTLIA I
ORG.NR. 953 192 721, KUNDENR. 3429

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		870 215	626 348	870 215	895 177
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		386 953	-271 774	-253 639	-44 694
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	750 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-265 856	-234 359	-282 000	-252 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-96 135	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		24 962	243 867	-535 639	-296 694
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		895 177	870 215	334 576	598 483
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 065 627	1 178 705		
Kortsiktig gjeld		-170 450	-308 490		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		895 177	870 215		

BORETTSLAGET VESTLIA I
ORG.NR. 953 192 721, KUNDENR. 3429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		209 629	226 060	225 888	193 452
Innkrevde felleskostnader	2	1 364 604	1 310 916	1 364 112	1 405 548
Andre inntekter	3	5 692	4 500	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 579 925	1 541 476	1 593 000	1 602 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-69 999	-69 999	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 000	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-74 400	-72 025	-74 405	-77 000
Konsulenthonorar	7	-38 100	-108 276	-75 000	-50 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-304 689	-884 092	-836 000	-636 000
Forsikringer		-84 721	-85 765	-94 341	-88 960
Kommunale avgifter	9	-271 713	-254 916	-271 223	-279 864
Energi/fyring		-86 623	-44 946	-55 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 396	-50 444	-84 000	-84 000
Andre driftskostnader	10	-233 164	-205 199	-236 400	-237 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 264 199	-1 795 932	-1 817 639	-1 619 694
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		315 726	-254 456	-224 639	-17 694
Innbetalt andel fellesgjeld		96 135	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		411 861	-254 456	-224 639	-17 694
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 803	2 712	0	0
Finanskostnader	12	-29 711	-20 030	-29 000	-27 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 908	-17 318	-29 000	-27 000
ÅRSRESULTAT		386 953	-271 774	-253 639	-44 694
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-271 774		
Til annen egenkapital		386 953	0		

BORETTSLAGET VESTLIA I
ORG.NR. 953 192 721, KUNDENR. 3429

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 649 238	31 649 238
Tomt		650 000	650 000
SUM ANLEGGSMIDLER		32 299 238	32 299 238
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	1 102	93 069
Energiavregning		0	24 952
Driftskonto OBOS-banken		319 099	769 397
Sparekonto OBOS-banken		745 426	291 288
SUM OMLØPSMIDLER		1 065 627	1 178 705
SUM EIENDELER		33 364 866	33 477 944
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Annen egenkapital	15	10 391 605	10 004 652
SUM EGENKAPITAL		10 394 805	10 007 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 132 611	1 494 602
Borettsinnskudd	17	21 667 000	21 667 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 799 611	23 161 602
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 714	195 525
Påløpte renter		4 996	6 499
Påløpte avdrag		91 740	106 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 450	308 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 364 866	33 477 944
Pantstillelse	18	32 587 000	32 587 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 03.02.2020
Styret i Borettslaget Vestlia I

Svein Tindeland /s/

Kjellaug Asheim /s/

Reidar Mæle /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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 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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	1 363 404
Elbil	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	209 598
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	31
Overført til kapitalkostnader	-209 629
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 364 604

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie Hulen	3 000
Elbil-lading	2 692
SUM ANDRE INNTEKTER	5 692

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2018/2019, og er på kr 69 999.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-31 238
OBOS Prosjekt AS	-6 863
SUM KONSULENTHONORAR	-38 100

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nyma As	-160 069
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-160 069
Drift/vedlikehold bygninger	-51 396
Drift/vedlikehold VVS	-27 667
Drift/vedlikehold elektro	-3 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 528
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 754
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 938
Egenandel forsikring	-4 920
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-304 689

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-96 050
Vann- og avløpsavgift	-37 935
Avløpsavgift	-70 334
Feieavgift	-363
Renovasjonsavgift	-67 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-271 713

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 804
Driftsmateriell	-2 919
Vaktmestertjenester	-108 753
Renhold ved firmaer	-30 080
Snørydding	-18 418
Andre fremmede tjenester	-525
Kontor- og datarekvisita	-8 207
Trykksaker	-873
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-449
Telefon, annet	-598
Porto	-1 011
Kontingenter	-52 800
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-233 164

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	665
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 138
SUM FINANSINNTEKTER	4 803

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-10 842
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 860
Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-29 711

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	31 649 238
SUM BYGNINGER	31 649 238

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.29/ bnr.201 M. flere

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	240
Elbil-lading	862
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 102

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 190 983
Egenkapital fra IN tidligere	11 926 299
Egenkapital fra IN 2019	96 135
Reduksjon EK fra IN	-10 821 812
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 391 605

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: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-750 000	
Nedbetalt tidligere	22 439	
Nedbetalt i år	67 069	
		-660 492

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,89%. Løpetiden er 26 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Opprinnelig, 1997	-16 750 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 056 660	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	198 787	
Nedbetalt tidligere, IN	11 926 299	
Nedbetalt i år, IN	96 135	
		-472 119

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-1 132 611
-----------------------------------	-------------------

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-21 667 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-21 667 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 667 000
Pantelån	1 132 611
Påløpte avdrag	91 740
Beregnete IN-forpliktelse	1 200 622
TOTALT	24 091 973

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 649 238
Tomt	650 000
TOTALT	32 299 238

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestlia I

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vestlia Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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, 14. februar 2020
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid planer for 2020

For 2020 ser styret at det vil kunne oppstå behov for utbedring/oppgradering av heisen. Alle dørene må males i en lysere farge for å unngå vridning. Styret har også vurdert å male alle tre-fasadene i en ny farge, men på beboermøte ble dette nedstemt. Vi har også utfordringer med lekkasjer fra utvendige tak/fasader og inn i leilighet.

Styret

Styret kan kontaktes på mail borettslagetvestlia1@styrerrommet.net eller på telefon til styreleder Svein Tindeland 904 72 705.

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.

Parkering

Borettslaget har en parkeringsplass for hver andel i felles garasjeanlegg i under etasje, samt gjesteparkering på utsiden.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos Obos

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret på mail;

borettslagetvestlia1@styrerrommet.net

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562366. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** på borettslagets felleslån (**gjelder Husbanken**). 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 250 000 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 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Tak	Brødrene Pettersen vedlikehold hele taket på blokkene i 2018. Varde byggadminstrasjon engasjert som prosjektleder.
-------------	-----	--

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Knut Torkelsen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Tindeland (leder)

Kjellaug Asheim

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Reidar Mæle
2. Ingunn Høiland
3. Per K. Lund

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Svein Tindeland

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjellaug Asheim

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Reidar Mæle
Ingunn Høiland
Per K. Lund

I valgkomiteen for Brl Vestlia I

Liv Irene Back
Ingunn Lutsi Høiland
Per Kristian Lund