

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Eikeberget.

Styret har besluttet at generalforsamling 2021 vil bli avholdt digitalt for å ivareta smittevernregler knyttet til Covid19.

## **Praktisk informasjon:**

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I første runde kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I andre runde får du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når den første delen av møtet starter og andre delen blir åpnet for avstemning.

For å delta i generalforsamlingen, må du logge deg inn på «Min side» på [bate.no](https://bate.no). Møtet starter mandag 10.05.2021 klokken 12.00 og er åpent fram til torsdag 13.05.2021 klokken 20.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på [bate.no](https://bate.no), oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du her: <https://bate.no/for-deg/registrer-bruker>, eller du kan ringe kundeservice i Bate på telefon 51 84 95 00.

Styret vil være tilgjengelig i aktivitetshuset for å hjelpe til med innlogging og avstemming om dere har behov, i tidsrommene mandag og tirsdag klokken 16.00 til klokken 19.00 og onsdag og torsdag fra klokken 16.00 til klokken 19.00.

## **Mandag 10.05.2021, kl. 12:00**

Årsmøtet avholdes digitalt via [www.bate.no](http://www.bate.no) "min side".

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2020

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Søknad om vindu

6 Postkasser

7 Endring ordensregler

#### 8 Valg

8.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

8.3 Valg av valgkomité

8.4 Valg av delegat til Bate sin generalforsamling

Styret  
Borettslaget Eikeberget

## 2. Årsregnskapet for 2020

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2020. De disponible midler overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Det blir lagt ned en formidabel innsats av styret og vi er avhengig at honoraret står i forhold til arbeidsmengde for å sikre at styret tiltrekker gode kandidater som innehar den kompetansen borettslaget har behov for i fremtiden. I perioden juni 2020 til mai 2021 har styret brukt ca 600 timer på styrearbeid.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 300 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Søknad om vindu

Ønsker å sette inn vindu i boden vår. Leiligheten i nabo blokken samt leiligheten over vår har gjort dette. Vi ønsker opprinnelig et litt mindre vindu i samme stil, men dersom det må være identisk med de andre vil vi såklart gjøre det.

mvh

Hege Aske Almedal

Elgefaret 30

**Forslag til vedtak:** Ønsker tillatelse til å sette inn vindu.

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til at andelseier får tillatelse til å sette inn vindu i samme stil med forutsetning at brannforskriftene blir fulgt. Styret foreslår at det stemmes **for** vedtaket.

### **Husk at du stemmer for eller mot vedtaket, ikke styrets innstilling.**

Stem for vedtaket dersom du er positiv til at andelseier setter inn vindu i boden.

Stem mot vedtaket dersom du ikke er positiv til at andelseier setter inn vindu i boden.

## 6. Postkasser

postkassene ser ut som de er fra 1823 i Nigeria. Om vi bytter kun vår, kommer resten til å se enda verre ut. Ber med dette om at samtlige postkasser byttes til en nyere penere utgave.

Mvh

Tone Hovda

**Forslag til vedtak:** Bytt de ut

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler å stemme **mot** forslag til vedtak. Forslag til vedtak, slik det er formulert, skiller ikke på om det er nødvendig å bytte postkasse eller ikke, vi blir derfor nødt til å

bytte ut alle postkasser. Vi har f.eks en del fellesganger hvor postkassene står innendørs, disse postkassene er mest sannsynlig i god stand og det er ikke nødvendig å bytte de.

Postkasser anses for å være fellesareal, og noe som borettslaget v/styret i utgangspunktet har ansvar for. Dersom forslag til vedtak blir **nedstemt** ønsker vi at alle postkasser utenom postkasser i fellesganger, med forbehold om at postkassene i fellesganger er i god stand, byttes ut i første omgang. Styret vil legge et skriv i alle postkassene som er aktuelle for bytte med alternativer som andelseiere kan stemme på. Den postkassen som får flest stemmer blir kjøpt inn og montert. Dersom det er behov for å bytte systempostkasser i fellesgang følger vi samme prosedyre som tidligere med avstemming.

**Husk at du stemmer for eller mot vedtaket, ikke styrets innstilling.**

Stem for vedtaket dersom du ønsker at alle postkasser byttes.  
Stem mot vedtaket dersom du er positiv til styrets innstilling.

## **7. Endring ordensregler**

løpet av de siste 2 årene har jeg vært plaget av katte ekstremeter i bed og på bakken og vegger i inngangspartiet mitt i hjortestien 25

Problemet fører til forringelse av bruk av inngangspartiet mitt. Jeg må 3 dg i uken fjerne katteekskremer i bed og på bakken. Og jevnlig spyle inngangspartiet. Ved flere uhell har vi trådd i det og gått inn i boligen. Tepper må da tas og vaskes også sko og gulv. Sønnen min park sykkel sin og der. Det hele er uhygienisk og med mitt nedsatt immunforsvar ikke særlig helsefremmede. Og ikke minst lukter det forferdelig.

Jeg har og observert katter og kattespor på panseret på bilen min som da har stått parkert i garasen.

Etter at saken ble tatt opp på forrige generalforsamling har flere tatt kontakt med meg og fortalt om kattektremer i blomsterkasser, bed, inng parti, plen og i sandkasse på lekeplass.

Jeg har gjort følgende for å få en løsning på det:strødd pulver mot katt, pepper, salmiakk kastet vann etter katten og satt opp alarm som hylr ved bevegelse. Har hatt dialog med katteeiete. De har kasser inne til dem.

**Formål med Ordensreglene pkt 1 til Eikeberget er " å ta hensyn til hverandre og sikre godt bomiljø.** Katteekstrimentene fører til sterk forringelse av mitt bomiljø. "

I Ordensreglene pkt 6 står det følgende"

**Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad."**

I søknad erklærer eier å følge opp pkt 1 i søknaden" **Dyret skal føres i bånd eller bæres i boligselskapets områder. " Og pkt 3"Jeg skal straks fjerne ekskremer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, ibed og lignende".**

I praksis betyr det at pr dags dato at det ikke er lov å bare slippe katten ut. Jeg ser at det for eiere av utekatt er vanskelig å håndheve dagens regler.

Jeg foreslår på bakgrunn av nevnte utfordringer av ordensregler endres på følgende måte.

**Forslag til vedtak:** Fra nåværende pkt 6 i Ordensreglene

***Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eieraksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.***

Til

Det er tillatt med dyr **med unntak av utekatt i** boligselskapet under forutsetning av at eieraksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad."

**Styrets innstilling:** Vi ønsker at flertallet i borettslaget skal avgjøre denne saken ved generalforsamlingen og ber om at det stemmes over om vi skal beholde dagens ordensregler pkt 6 eller om de skal endres som foreslått fra andelseier.

**Husk at du stemmer for eller mot vedtaket, ikke styrets innstilling.**

Stem for vedtaket dersom du ønsker at det ikke skal være tillatt med utekatter.

Stem mot vedtaket dersom du ønsker at vi beholder ordensreglene slik de er i dag.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling for 2021 er følgende:

- Inger Møller Hansen
- Harald Klingsheim
- Junhild Hamre

**Forslag til vedtak:** Inger Møller Larsen velges inn som styremedlem for 2 år.  
Harald Klingsheim velges inn som styremedlem for 2 år.  
Junhild Hamre velges inn som styremedlem for 2 år.

### 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling for 2021 er følgende:

- Alf Helge Olsen
- Anne Karlsen

**Forslag til vedtak:** Alf Helge Olsen velges inn som første vara for 1 år.  
Anne Karlsen velges inn som andre vara for 1 år.

### 8.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens forslag til 2021 valgkomité

- Fredrik Svensen (leder)
- Karen Lise Tøsse
- Thonette Myking

Fredrik Svensen velges inn som valgkomité leder for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Karen Lise Tøsse velges inn i valgkomité for 1 år.  
Thonette Myking velges inn i valgkomité for 1 år.

#### **8.4 Valg av delegat til Bate sin generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at delegat til Bate sin generalforsamling blir Thomas Øyen.

# 147 Borettslaget Eikeberget

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		6 911 424	6 911 424	6 915 000
Leieinntekt garasje		-1 400	0	0
Tillegg felleskostnader		16 440	16 440	16 440
Andre driftsinntekter	2	38 950	4 900	0
Lading el-bil		25 731	17 610	12 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 991 145</b>	<b>6 950 374</b>	<b>6 943 440</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	3	525 576	863 419	281 840
Avskrivninger	1	15 800	12 550	15 804
Forretningsførerhonorar		214 716	208 980	220 088
Tilleggstjenester forretningsfører		8 113	61 332	15 000
Revisjonshonorar	4	13 099	9 669	10 225
Vaktmestertjenester		155 021	0	153 504
Drift og vedlikehold	5	1 021 748	991 860	1 385 670
TV og/eller internett		175 130	559 432	94 884
Renovering	6	5 354 313	3 974 124	0
Forsikringer		466 016	432 276	502 683
Kommunale avgifter		1 000 637	1 080 356	1 100 700
Energi/strøm		56 239	236 417	39 600
Kontingent Boligbyggelag		42 000	42 000	42 000
Administrasjonskostnader		81 337	68 206	21 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 129 744</b>	<b>8 540 619</b>	<b>3 882 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 138 600</b>	<b>-1 590 245</b>	<b>3 060 442</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		5 733	26 084	2 400
Rentekostnader		821 309	876 274	727 023
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>815 576</b>	<b>850 190</b>	<b>724 623</b>
<b>Resultat</b>	<b>7</b>	<b>-2 954 176</b>	<b>-2 440 435</b>	<b>2 335 819</b>

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	1	645 485	645 485
Bygninger	1	52 986 624	52 986 624
Andre driftsmidler	1	49 317	65 117
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 681 426</b>	<b>53 697 226</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		4 771	20 294
Andre leierestanser		3 757	1 323
Forskuddsbetalte kostnader		497 391	663 637
Fordringer ansatte		0	137
Andre fordringer		67	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 241 037	1 642 460
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 747 023</b>	<b>2 327 851</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 428 448</b>	<b>56 025 077</b>



# 147 Borettslaget Eikeberget

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		-13 945 771	-10 991 595
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-13 931 771</b>	<b>-10 977 595</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	20 149 000	20 149 000
Pant- og gjeldsbrev lån	9	32 558 793	23 143 241
Borettsinnskudd		22 965 043	22 965 043
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 672 836</b>	<b>66 257 284</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		3 630	13 579
Strømvaregning		0	20
Innbetalt strøm		600	0
Leverandørgjeld		626 334	592 441
Skyldig off. avgifter		6 293	22 458
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 833	60 676
Påløpne renter		2 758	3 360
Annen kortsiktig gjeld		18 935	52 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>687 383</b>	<b>745 387</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 360 219</b>	<b>67 002 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 428 448</b>	<b>56 025 077</b>

Stavanger 31.12.20  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Øyen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Rune Andreas Karlsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gitte Aaserød  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Ragnar Berntsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elin Irene Larsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Varige driftsmidler

	Radonsug utvendig	Radonsug innvendig	Bygninger	Tomt	Baldakiner i glass	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 000	39 000	52 745 810	645 485	240 814	73 205
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 000	39 000	52 745 810	645 485	240 814	73 205
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 333	12 350	0	0	0	73 205
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 667	26 650	52 745 810	645 485	240 814	0
Årets avskrivninger :	8 000	7 800	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	1979	1979	2010	2009
Antatt levetid i år :	5	5				5

### Traktor

Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	3

## Note 2 - Andre driftsinntekter

Innbetalinger til rens av ventilasjonsanlegg i forbindelse med vedlikeholdsarbeid.

## Note 3 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Lønn, feriepenger	270 828	556 721
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	54 748	106 698
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>525 576</b>	<b>863 419</b>

Det er utbetalt lønn og feriepenger til to av styremedlemmene. På grunn av stillingenes størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6360 Renhold	15 640	0
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	0	76 397
6600 Bygningsmessig vedlikehold	386 658	329 473
6601 Driftskostnader elektro	0	48 953
6602 Vedlikehold VVS	56 936	0
6603 Drift/vedl.h. heis	27 386	44 467
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	345 001	139 621
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 944	131 922
6607 Vedlikehold garasjer	62 210	119 387
6609 Driftskostnader	100 858	86 143
6735 Bevar HMS/Bo og oppgradering	7 750	0
6750 Vakthold, alarm og utrykning	6 364	15 499
<b>Sum</b>	<b>1 021 748</b>	<b>991 860</b>

## Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Fasaderehabilitering m/ utskifting av vinduer	0	3 974 124
Renovering av tak	4 576 240	0
Svalganger	778 073	0
<b>Sum renovering</b>	<b>5 354 313</b>	<b>3 974 124</b>

## Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
<b>Resultat</b>	<b>-2 954 176</b>	<b>-2 440 435</b>
Opptak av lån	10 596 945	24 552 055
Avdrag på lån	-1 181 393	-23 232 175
Aktiverte anskaffelser	0	-39 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 800	12 550
<b>Endring disponible midler</b>	<b>6 477 176</b>	<b>-1 147 005</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>8 747 023</b>	<b>2 327 851</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>687 383</b>	<b>745 387</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>8 059 639</b>	<b>1 582 464</b>

## Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.20	Årets resultat	Regnskap 31.12.19
Andelskapital	14 000	0	14 000
Egenkapital	-13 945 771	-2 954 176	-10 991 595
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>-13 931 771</b>	<b>-2 954 176</b>	<b>-10 977 595</b>

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt. Bygningsmassen er oppført i 1982. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

**Note 9 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	Handelsbanken	Husbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	<b>96867184101</b>	<b>13564410</b>	<b>96867182672</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2018
Rentesats:	1.55 %	0.798 %	1.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	30.03.2044	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	20 149 000	20 255 710
Lånesaldo 01.01:	3 708 804	20 149 000	19 434 437
Avdrag i perioden:	631 104	0	550 289
Opptak i perioden:	10 596 945	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 674 645</b>	<b>20 149 000</b>	<b>18 884 148</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 997 502	18 302 320	15 743 093

**Pantstillelse.**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 75 672 836,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2020 en bokført verdi på kr 53 681 426,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Eikeberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Eikeberget**

Styreleder	Thomas Øyen (sign.)	14.04.2021
Styremedlem	Gitte Aaserød (sign.)	14.04.2021
Styremedlem	Rune Andreas Karlsen (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Kjell Ragnar Berntsen (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Elin Irene Larsen (sign.)	10.04.2021



Til generalforsamlingen i Borettslaget Eikeberget

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Eikebergets årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 954 176. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene i 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 og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

#### Offices in:



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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

#### 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 bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 14. april 2021  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-14 14:12:00Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

# Informasjon fra styret

## Om Borettslaget Eikeberget

Borettslaget Eikeberget ligger i Stavanger kommune og består av 140 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 954236382.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Thomas Øyen

Styremedlem, Kjell Ragnar Berntsen

Styremedlem, Rune Andreas Karlsen

Styremedlem, Elin Irene Larsen

Styremedlem, Gitte Aaserød

Varamedlem, Randi Wesetvik

Varamedlem, Trond Saltnes Olsen

## Informasjon fra styret (juni 2020 til mai 2021)

Borettslaget Eikeberget har nå lagt bak seg noen arbeids- og ressurskrevende år med totalrehabilitering av bygningsmassen. I 2020 ferdigstilte vi rehabilitering av tak og svalganger mens i tidlig 2021 ble trimrommet rehabilitert. Styret anser derfor alle nødvendige rehabiliteringsprosjekter tilknyttet byggene for avsluttet.

### Økonomi

Rehabiliteringene er finansiert ved opptak av lån og bruk av opptjent egenkapital. Samlet lån er pr 31.12.2020 ca 53 mill, bygningsmassen er verdt det dobbelte av samlet gjeld. Styret anser gjeldsgrad som godt innenfor det som er forsvarlig.

Egenkapitalen til borettslaget er minus 13 millioner. Dette er et regnskapsteknisk uttrykk som betyr at regnskapet har gått med 13 millioner i underskudd. I budsjettet for 2021 legger vi opp til et resultat på 2.3 millioner i overskudd. Deler av overskuddet skal gå til å bygge opp egenkapitalen og deler skal gå til nedbetaling av lån. Styret anser det på nåværende tidspunkt ikke for nødvendig å øke husleie.

### Styrets arbeid kort oppsummert

- Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 71 protokollerte saker har vært behandlet.
- Tak og svalganger er renovert for 5,3 millioner
- Trimrommet i Elgefaret er renovert etter vannlekkasje, nytt utstyr er kjøpt inn.
- El-bil ladeanlegg i garasjen er ferdig utbygd, borettslaget har nå 100% dekning for lading av el-bil.
- WiFi dekning i garasjen er satt opp slik at de med elbiler kan bruke Smartly appen i garasjen.
- Forbedret dekning av brannalarmer i garasjen.
- Tatt i bruk Bates oppgraderingsplan
- Inngått avtale med rengjøringsfirmaet Eli-Ren
- Nye websider er i produksjon. Websidene er levert av Destino AS, et webdesign selskap i Sandnes.
- Opprettet styremappe: lete frem og samle sammen dokumentasjon samt skrive rutiner og prosedyrer.
- Ordensreglene er oppdatert og ligger på websidene sammen med vedtektene.
- Gått bort ifra å bruke HMS permen til fordel for Bevar HMS som er et online HMS system.
- En representant fra styret har vært tilgjengelig i aktivitetshuset hver tirsdag

- Organisering rundt utlån av aktivitetshus.

## Drift & vedlikehold - vår 10 års plan

Styret tenker langsiktig og legger opp til en 10 års plan som styrker både økonomien og vedtatt vedlikeholdsstrategi.

Vi har gått bort fra "skippertakstrategi" til fordel for kontinuitet og løpende vedlikehold. For å organisere dette på en fornuftig måte tar vi i bruk Bate sin oppgraderingsplan. Bates oppgraderingsplan er en vedlikeholdsplan for bygningsmassen som styret har vedlikeholdsansvaret for. Planen er utarbeidet av Bate, og viser anbefalte tiltak, vurderinger og estimerte årlige vedlikeholdskostnader 10 år frem i tid. Med Bates vedlikeholdsplan har vi dermed kontroll på hva som må vedlikeholdes, når vedlikeholdet må utføres samt kostnader knyttet til dette.

Vedlikehold av fellesarealer utføres av Gorgon vaktmesterservice. Renhold av innvendig fellesareal, heishus samt trimrom utføres av rengjøringsbyrået Eli-Ren as.

Vi ønsker også kontinuitet i driften av borettslaget. For å oppnå dette har styret utviklet en digital styremappe. Denne styremappen inneholder alle prosedyrer, rutiner og dokumentasjon slik at vi opprettholder forutsigbar og høy kvalitet på drift, selv om styremedlemmer naturlig skiftes ut ved generalforsamlinger.

## Forsikringsavtale

Borettslaget Eikeberget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562844.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2021

## Valgkomiteens innstilling til styrets medlemmer for 2021

### Følgende medlemmer ble valgt til styret i 2020

Rune Andreas Karlsen-Styremedlem	(valgt for 2 år)
Thomas Øyen-Leder	(Valgt for 2 år)
Elin Irene Larsen -styremedlem	(valgt 1 år)
Gitte Aaserød- styremedlem	(Ikke på valg)
Kjell Ragnar Berntsen-styremedlem	(ikke på valg)

### Varamedlemmer:

Trond Saltnes Olsen	(valgt for 1 år)
Randi Wesetvik	(valgt for 1 år)

### Valgkomiteens innstilling 2021

Rune Karlsen styremedlem	(ikke på valg)
Thomas Øyen Leder	(ikke på valg)
Inger Møller Hansen styremedlem	(velges for 2 år)
Harald Klingsheim styremedlem	(velges for 2 år)
Junhild Hamre styremedlem	(velges for 2 år)

### Varamedlemmer

Alf Helge Olsen	(velges for 1 år)
Anne Karlsen	(velges for 1 år)

### Forslag til valgkomite

Fredrik Svensen (leder)	(velges for 1 år)
Karen Lise Tøsse	(velges for 1 år)
Thonette Myking	(velges for 1 år)

Til Beboerne i Eikeberget Borettslag

### **Begrunnelse for valgkomiteens innstilling.**

På grunn av koronasituasjonen har vi i valgkomiteen kun hatt ett møte hvor vi møttes fysisk. Vi har imidlertid siden januar hatt jevnlig kontakt og diskutert med hverandre. Den 18.01.21 sendte vi ut et skriv til styrets leder, som videresendte dette skrevet til alle beboerne. I dette skrevet oppfordret vi beboere til å melde seg for å sitte i styret. Vi har fått en rekke svar og vi har også fått navn fra styrets leder over personer som stiller seg til disposisjon for styrets arbeid. I tillegg har vi fått henvendelser fra personer som har anbefalt at vi tok kontakt med personer som de ville anbefale. Dette har ført til at vi har hatt flere aktuelle kandidater til styret, enn i forhold til de tre som nå går ut. Styrets leder og resten av styret har i tillegg hele tiden bidratt positivt til valgkomiteens arbeid. Alle i valgkomiteen har tatt kontakt med de som har meldt seg, og forhørt seg om deres kompetanse og begrunnelse for å sitte i styret. Dette har vært svært nyttig.

Valgkomiteen har deretter foretatt en samlet vurdering, ut ifra flere kriterier. På den ene siden er det nødvendig med kontinuitet i styret, på den andre siden er det også nødvendig å tenke framover. Det er viktig med en jevn kjønnsfordeling i styret, og vi har tatt hensyn til at styrets medlemmer må ha en variert kompetanse.

Valgkomiteen tror at de kandidatene vi har foreslått vil kunne bidra til en fortsatt positiv utvikling av styrets arbeid. I tillegg vil de muligens kunne møte en del av de utfordringene som mange beboere har påpekt. En slik utfordring er et ønske fra mange beboere om større gjennomsiktighet i forhold til styrets arbeid.

Valgkomiteen hadde som sagt flere kandidater til styret, enn ledige plasser. Vi har vurdert alle disse som aktuelle til styret, men måtte foreta en prioritering. De andre personene har vi forespurt om de kan sitte som varapersoner. To av dem har sagt ja, og vi har innstilt disse som vara til styret for 1 år.

### **Valgkomiteen**

Karen Lise Tøsse

Fredrik Svensen

Thonette Myking