

## Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 21/06 2021 kl. 1800 i Kultursalen på Vestkanten.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vadmyra Borettslag 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.
- 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 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.
- **Av smittevern hensyn, så ber vi om at kun én per andel stiller på møtet.**

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag  
avholdes mandag 21.06.2021 kl. 18:00 i Kultursalen på Vestkanten.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Spyling av trappesiloer: Kjetil Morten Garnes. Leil. 281.
  - B) Fjernstyrte låser på ytterdører i lavblokkene: Helen Vetås Solheim. Leil. 084.
  - C) Endringer på dagens bossystem: Eva Askeland. Leil. 489.
  - D) 1. Gi andelshaver lov til å montere utvendig solscreen. Erik Solberg. Leil. 013  
2. Gi alle mulighet til å montere solscreen utvendig. Erik Solberg. Leil. 013.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

## 5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- Andre godtgjørelser

Bergen, 18.05.2021  
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun   Britt Hansen   Bjarne Aasheim   Erling Pedersen   Jan Ove Tollefsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Åmund Elvatun	Vestre Signalvegen 7
Nestleder	Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Styremedlem	Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Erling Pedersen	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Jan Ove Tollefsen	Vadmyrveien 4
Varamedlem	Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6

Varamedlem	Evelynn Sæle Kristensen	Vadmyrveien 40
------------	-------------------------	----------------

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Britt Hansen		Vadmyrveien 4
Erling Pedersen		Vadmyrveien 26

Varadelegert		
Stein Haugland		Vadmyrveien 2

### Valgkomiteen

Tove Olsen		Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen		Lyngfaret 5

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

### Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag

Borettslaget består av 549 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Vadmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950554479, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Vadmyrveien 2  
 Lyngfaret 1 - 7  
 Vadmyrveien 4  
 Vadmyrveien 6 - 24  
 Vadmyrveien 26 - 28  
 Vadmyrveien 30 - 46

Gårds- og bruksnummer :

124            94

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.

Vadmyra Borettslag har 2 årsverk totalt.

### **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.

### **Kommunikasjon**

Vi har en nettside [www.vadmyraborettslag.no](http://www.vadmyraborettslag.no), der det ligger nødvendig informasjon. Denne siden vil bli oppgradert i løpet av 2021. Ny layout og mer informasjon.

Obos har nå lansert en ny kommunikasjonsplattform som heter Vibbo. Gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og registrer deg. Veldig mye av informasjonen fra borettslaget vil komme her fremover.

Våre åpningstider på kontoret er for tiden tirsdag til torsdag fra kl. 10:00-14:00.

Foruten de offisielle kommunikasjonskanalene borettslaget drifter, finnes det bla en Facebook side drevet av enkelte beboere. Vi får dessverre en økende grad av henvendelser fra beboere som har vært inn på disse sidene. Flere er frustrert over fakta feil eller er usikre fordi de finner informasjon der som de mener er bekymringsverdig i forhold til sin andelsrett i borettslaget.

Borettslaget er ikke involvert som aktive deltakere eller administratorer i denne Facebook siden. Vi står derfor ikke inne for det som blir skrevet.

Vi bor i et stort borettslag med mange mennesker som alle har ulike meninger og oppfatninger om hvordan ting bør og skal være. Ytringsfriheten er en rett alle har, men man bør sjekke fakta før man skriver eller tar ting man leser for sannhet.

Trolling på slike forum, der en rakker ned på alt og alle, går ut over alle i borettslaget inkludert de som er aktive i slikt. Det hjelper lite at Vadmyra BRL som selskap har gode resultater, god likviditet, forutsigbar husleie og fine uteområder hvis vi fremstår som et inkompetent borettslag med mange nabofeider.

Husk at veldig mange meglere og mulige kjøpere bruker internett til å fremskaffe info om borettslaget. Hvis slike ting er det første som kommer opp om vårt borettslag kan det være med på å redusere prisveksten for våre leiligheter og gjøre området mindre attraktivt.

Når det gjelder trusler, sjikane og mobbing enten av ansatte, styret eller andre andelseiere kan man risikere å bli politianmeldt. Er du med å drifte slike forum der graverende ytringer blir fremsatt og du som administrator ikke foretar deg noe, kan du bli holdt medansvarlig juridisk.

## Personal

Vadmyra har en driftsleder i 100% stilling, og en sekretær i 32,8% innleid stilling. Borettslaget leier også inn en vaktmester 3 dager i uken. Vår driftsleder nærmer seg pensjonsalder og styret ser på alternative løsninger.

## Møteaktivitet

Det har vært avholdt 17 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og 11 klagemøter. I 2020 ble det godkjent 46 salg av leiligheter. Styret har i perioden hatt i overkant av 28 møter med ulike leverandører. Styreleder har også hatt personalsamtaler og utviklingssamtaler med de ansatte. Styret og ansatte har ikke deltatt på kurs- og informasjonsmøter i regi av OBOS for året pga. Covid -19. Driftsleder, styreleder og nestleder har også avholdt et betydelig antall forhandlingsmøter og prosjektmøter. Mye av dette er gjort digitalt på grunn av covid-19.

## Parkering

Antall parkeringsplasser har vært uendret i 2020.

Det har vært en del tilbakemeldinger og frustrasjon rundt kapasiteten oppe ved COOP Extra.

El bil laderne som vi har sammen med Vestre Vadmyra har tatt noe av parkeringskapasiteten til fossile biler, samtidig som kapasiteten her har vært lav over flere år.

Totalt sett er kapasiteten bra. Men beboere øverst i laget må i perioder av døgnet belage seg på å parkere lengre nede i borettslaget.

## Vedlikehold 2020

Vi startet i 2019 utskiftning av de elektriske hoved tavlene. Dette er et stort prosjekt og vi fordeler det over 3 år. Utskiftningen krever at vi tar strømmen i den aktuelle bygningen. Høyblokkene er ferdig. Lavblokkene L4, L5 og L6 ble ferdigstilt juli 2020.

Vi sliter med mye hen setting av boss i kjellerne og fellesområder. Dette tar mye tid og ressurser. Når borettslaget må fjerne dette koster det svært mye. Husk at slikt avfall ikke går under den kommunale renovasjonsavtalen.

En andelseier betaler ikke mer enn 50kr for å kaste ett møbel hos BIR. Må borettslaget gjøre det for beboerne koster det fort 10-20 ganger mer.

I høst oppdaget vi at muren nedenfor L4 var begynt å sprekke og sige ut. Det ble da besluttet å rive muren å bygge en ny. Muren skal være ferdigstilt våren 2021. Det har vært gjort en del nedvask av fasader. Arbeidet fortsetter i 2021.

Vår 5 års kontrakt med Canal Digital gikk ut høsten 2020.

Vi valgte å gå videre med en ny leverandør, Bergen Fiber/ Altibox. Denne leverandøren kunne levere en mer moderne fiber teknologi. Såkalt punkt til punkt fiber. Denne teknologien gjør at man ikke får påvirket hastigheten på sin linje selv om mange andre i blokken er på samtidig.

Vi har byttet filter på inntaket til drikkevannet.

Borettslaget har også byttet anleggsgartner fra Wikholm til Øygarden Eiendomsservice.

Vi har også kontrollert og smurt alle vinduer i lavblokkene.

**Planlagt arbeid 2021 og fremover.**

Utskiftning av heisene har vært høyt på prioriteringslisten lenge. Et forprosjekt ble startet i 2020 og vi håper å ha klar en løsning og en leverandør til august av 2021.

Dette er et stort og ressurs krevende prosjekt. Byggetiden kan bli opp mot 2 år til sammen. Planen er å gjøre ferdig en blokk av gangen. Det vi alltid være en heis i drift i blokken mens prosjektet pågår.

Styret vil sende ut mer informasjon før prosjektet starter.

De siste tre lavblokkene skal få nye elektriske hoved tavler sommeren 2021. Dette er det siste av 3 år med dette prosjektet. Lavblokkene L1, L2 og L3 vil kunne være uten strøm i opptil 12 timer ved bytte av tavlene. Dato og tidspunkt vil bli sendt ut.

Vi fortsetter nedvask av fasader. I år er det nordveggene på L2 og L5 sin tur. Veggen skal også males.

Takene på høyblokkene skal tekkes på nytt. Prosjektet vil gå over fire år, der vi tar ett tak i året.

Lekeplassene våre har hatt kontroll og vi har fått beskjed om at de fleste lekeapparatene må byttes ut. Forprosjekt er i gang, der vi kartlegger behov og søker om midler. Nye lekeapparater vi bli montert høsten 2021 eller våren 2022. Det vil også bli montert stativer for trening samtidig.

Etter kontrollen av vinduene i lavblokkene, i fjor, skal noen byttes i år. De leiligheter det gjelder vil bli kontaktet.

**Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter**

Storstua, som ligger i 1. etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av to sammenslåtte leiligheter og ble kjøpt av Vadmyra Brl. i 1994. Felleslokalet er ment som et samlingssted for beboere i borettslaget og utleie til alkoholfrie arrangementer som konfirmasjon, bursdager og dåp etc.

Storstua ble dessverre stengt ned i Mars 2020 pga pandemien rammet oss og har stort sett vært stengt siden. Vi håper å kunne åpne igjen for utleie på høsten når vaksinasjonen er fullført.

**BILDELERINGEN**

Bildeleringen etablerte seg i vårt nærområde.

Alle beboerne i Vadmyra kan da, etter å ha registrert seg og blitt godkjent, hente ut lånebil i gangavstand til vårt område. Antall «utplasserte» biler vil bli vurdert etter behov og kan i tillegg til bensin-/dieslbiler også inkludere elbiler.

Bideleringen ble etablert i 1996 og organiserer bilholdet for 1800 privat- og bedriftsmedlemmer i Bergensområdet. Nærmere 200 biler plassert på flere enn 80 steder i Bergen.

Mer info og medlemskap [www.bidelringen.no](http://www.bidelringen.no).

**Forord Finans.**

*På grunn av den spesielle året 2020 ble har vi valgt å legge ved situasjonsbilde av rentemarkedet.*

*En del av teksten er tatt fra Norges Bank og Pengepolitisk rapport.*

Ved utgangen av 2019 konkluderte Norges Bank med at det har vært god vekst i norsk økonomi siden 2016. På rentemøtet 18. september ble styringsrenten hevet fra 1,25 til

1,50 prosent. Analysene i september rapporten (2019) indikerte at renten fremover ville være nær dette nivået.

Som antydnet forble styringsrenten jfr "Pengepolitisk rapport 4/19" holdt uendret på 1,50 prosent. Fremtidig rente prognose på dette tidspunkt indikerte at renten vil være nær dagens nivå fremover.

Den gjennomsnittlige boliglånsrenten var 2,9 prosent ved utgangen av oktober 2019. Utviklingen i listepriser for renter på bankenes utlån indikerte at boliglånsrenten vil være i overkant av 3,0 prosent ved utgangen av året. Det er litt lavere enn hva Norges Bank la til grunn i sin forrige rapport.

Anslagene i denne rapporten innebærer at boliglånsrenten vil holde seg nær uendret de neste årene og være 3,1 prosent i 2022.

I starten av 2020 traff Covid-19 pandemien oss med voldsom styrke, verdens finansmarkeder (aksjer, renter, valuta, råvarer slik som olje etc.) gjennomgikk noen av de største og mest dramatiske svingninger en har sett siden 2. verdenskrig.

I Norges Banks Q1 rapport synliggjøres alvoret i situasjonen hvor banken i sin pengepolitiske vurdering fremhever "Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet har besluttet å redusere styringsrenten med 0,50 prosentenheter til 1,00 prosent. Det er betydelig usikkerhet om varigheten og konsekvensene av koronautbruddet, og det er en risiko for et markert tilbakeslag i økonomien. Komiteen følger utviklingen og er forberedt på å sette renten ytterligere ned.

En lavere rente kan ikke forhindre at koronautbruddet får store konsekvenser for norsk økonomi. Det vil likevel kunne dempe tilbakeslaget og begrense risikoen for mer langvarige konsekvenser for produksjon og sysselsetting".

Styringsrenten ble redusert fra 1,50 til 1,00 prosent med virkning fra 16. mars. Rentebanen er forenlig med at renten reduseres videre til 0,75 prosent i andre kvartal i år. Prognosen er klart lavere enn i forrige rapport.

En la til grunn at bankenes utlånsrenter følger utviklingen i styringsrenten med et etterslep. Boliglånsrenten anslås å avta fra omkring 3 prosent i første kvartal til i overkant av 2 prosent mot slutten av året.

I skrivende stund ser det ut som om at vi kan se frem til en forsiktig gjenåpning av samfunnet og en mer forutsigbar og normalisert hverdag. Dette gjenspeiles også i finansmarkedene verden over. Aksjemarkedene har kommet sterkt tilbake og Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet vurderer utsiktene og risikobildet dit hen at styringsrenten mest sannsynlig bli satt opp i løpet av andre halvår i år.

Det er stor usikkerhet om den videre gjeninnhenting i økonomien, men det er utsikter til at aktiviteten vil nærme seg et normalt nivå tidligere enn anslått.

Norges Bank vedtok enstemmig å holde styringsrenten uendret på null prosent. Slik komiteen nå vurderer utsiktene og risikobildet, vil styringsrenten mest sannsynlig bli satt opp i løpet av andre halvår i år.

Statistikk hentet fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) pr. mars 2021:

-Renter gjennomsnitt med rentebinding 10 år er 2,60% på eksisterende og 2,18% på nye låneopptak.

-Gjennomsnitt flytende utlånsrente på bolig er 1,81% på eksisterende og 1,76% på nye låneopptak.

## Finans

2020 skulle vise seg å bli et hektisk år finansielt. Allerede i beretningen som ble skrevet i fjor var vi akkurat på vei inn i en pandemi. Vi skrev da at denne kunne by på utfordringer og muligheter for borettslaget. Og slik ble det.

Rentenivået som var i 2019 i en stigende trend snudde brått nedover igjen. Dette gjorde til at vi valgte å reforhandle alle låneavtaler med Nordea og Husbanken. Resultatet ble at vi avsluttet vårt samarbeid med Husbanken og flyttet låneporteføljen vår over til eksisterende låneportefølje hos Nordea.

Husbanken har historisk sett hatt gode renter for oss, men med bla fastrente lån med en rentesats 2,682% valgte vi å avslutte samarbeidet.

I tillegg til å reforhandle lånebetingelser gjorde vi også en opplåning til det kommende heisprosjektet. Vi valgte også å få en opsjon på avdragsfrihet på vårt nye lån i Nordea for en kort periode. Denne ble iverksatt etter en spørreundersøkelse blant andelseierne. Resultatet av spørreundersøkelsen var at et stort flertall ønsket seg en avdragsfrihet i denne utfordrende situasjonen for seg selv, eller solidarisk for andre. Avdragsfrihet ble innført for alle fra juli 2020 til og med mars 2021. Felleskostnadene gikk da ned ca 20% for alle pr mnd.

Etter refinansieringen har vi 177 mil i en fasterenteavtale på 10 år, og 44 mil på flytende rente. Det vil si at 76,62% er den totale låneporteføljen er sikret i 10 år fremover.

Rentenivåene både på fast og flytende har nivåer som er langt lavere enn det vi har hatt tidligere. Dvs. flytende på 1,09% pr 31 mars 2021, og 1,47% fast rente i 10 år fra april 2020.

På grunn av de endringer som er gjort i bankavtalen vil regnskapet for 2020 kanskje virke forvirrende.

Driftsinntektene ble langt lavere enn budsjettert siden vi hadde avdragsfrihet i 6 måneder i 2020.

Finanskostnadene ble langt høyere siden vi gjorde en restrukturering av porteføljen.

Selv om driftskostnadene ble lavere enn budsjettert, ble driftsresultatet negativt på grunn av overnevnte endringer på driftsinntekter og finanskostnader.

Samtidig gjorde opplåningen til heis til at langsiktig gjeld økte, og disponible midler økte i forhold til budsjett.

Når det gjelder uforutsette utgifter som konsekvens av covid-19 har Borettslaget primært hatt utgifter knyttet til ekstra renhold i fellesområder. (Ref: Andre driftskostnader note 11.)

## El-bil

Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen fikk styret i 2016 i mandat fra generalforsamlingen å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL.

Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med BKK for å etablere ladning for El bil.

Det ble sammen med BKK og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk Vadmyra og Vestre Borettslag slik støtte som ett av to områder i Bergen.

De som trenger å lade, skal selv betale for bruken – vi i borettslaget ser det kun som vår oppgave å legge til rette for at dette blir en mulighet for de beboerne som trenger/ønsker slik løsning.

Det ble i 2020 lovpålagt for borettslag å ha muligheter for elbil ladning for andelseierne. Løsningen fra 2016 som er beskrevet over er godt innenfor det myndighetskravet som er pålagt oss.

## **Fjernvarme**

Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag har i et sameie eid og forvaltet en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre.

I 2017/2018 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder Åmund Elvatun (Vadmyra)

Nestleder Torunn Hjelmtveit (Vestre)

Styremedlem Terje Reistad (Vestre)

Stein Haugland (Vadmyra)

2015 var siste ordinære driftsår for varmestyret. 01.01.2016 ble eierskap og drift av anlegget overført til BKK. Borettslaget Vadmyra og Vestre kjøper etter dette ferdig varme fra BKK. Varmestyret opprettholdes som et sameie med Vadmyra for å kunne være et kontaktpunkt for BKK. Dersom Brl Vestre og Vadmyra Brl skulle ønske å overta anlegget igjen fra BKK, åpner kontrakten for dette på visse vilkår. I et slikt tilfelle vil sameiet/varmestyret være den naturlige overtakende part på vegne av begge borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

## **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.

## **Driftsleder**

Driftsleder ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Driftskontoret har adresse Lyngfaret 5 og er åpent hverdager mellom kl. 0800 og kl. 15:00 Driftsleder kan også kontaktes på telefon 479 74 747. E-post [stein.haugland@outlook.com](mailto:stein.haugland@outlook.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 3153339. 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 driftsavdelingen i Vadmyra BRL.

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. Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv. Styret bidrar med batteri hvert år.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **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. Annen informasjon om borettslaget

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles på kontoret og navnelapper til postkasser lages av driftsleder.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 35 536 711.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 23 907 583.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 398 095 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 30 163 497 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet: "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 21 960 000 til større vedlikehold som omfatter heisprosjektet.

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

Her er det budsjettert med kr 5 865 000

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 7 410 000

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 930 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vadmyra Borettslag.

**Lån**

Vadmyra Borettslag har lån i Nordea.

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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

**Felleskostnader**

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 %. I tillegg er felleskostnadene justert tilbake til nivået de var i juni 2020 (før justering ifm covid-19 tiltak).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Til generalforsamlingen i  
Vadmyra Borettslag**

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Vadmyra Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 398 095. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

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

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

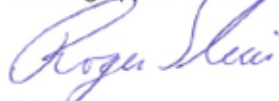
#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Bergen, 23. april 2021

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>8 558 956</b>	<b>8 715 322</b>	<b>8 558 956</b>	<b>30 163 496</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 398 095	8 531 090	12 900 500	-9 387 760
Tilbakeføring av avskrivning 16	285 123	275 122	150 000	150 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 16	0	-74 319	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 19	231 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-207 277 765	-8 881 319	-8 415 000	-5 775 000
Innsk. øremerk. bankkto	-4 723	-6 940	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>21 604 540</b>	<b>-156 365</b>	<b>4 635 500</b>	<b>-15 012 760</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>30 163 497</b>	<b>8 558 956</b>	<b>13 194 456</b>	<b>15 150 736</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	31 924 069	14 098 854
Kortsiktig gjeld	-1 760 572	-5 539 898
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>30 163 497</b>	<b>8 558 956</b>

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	35 443 978	38 479 426	38 773 000	37 521 000
Antenneanlegg		33 606	54 041	100 000	100 000
Andre inntekter	3	59 127	207 661	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>35 536 711</b>	<b>38 741 128</b>	<b>38 973 000</b>	<b>37 721 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 095 707	-1 313 407	-1 327 500	-1 282 000
Styrehonorar	5	-499 714	-443 922	-450 000	-450 000
Avskrivninger	16	-285 123	-275 122	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-23 648	-23 246	-24 000	-24 000
Andre honorarer		-22 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-563 065	-547 200	-562 000	-506 760
Konsulenthonorar	7	-1 706 926	-188 979	-150 000	-180 000
Kontingenter		-110 200	-110 200	-110 200	-110 200
Drift og vedlikehold	8	-2 922 779	-4 986 343	-5 100 000	-21 960 000
Forsikringer		-808 248	-856 044	-885 000	-930 000
Kommunale avgifter	9	-5 401 646	-5 340 074	-5 765 000	-5 865 000
Energi/fyring	10	-5 224 173	-7 239 510	-7 410 000	-7 410 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 198 635	-2 184 975	-2 273 000	-2 572 000
Andre driftskostnader	11	-3 045 719	-2 192 672	-1 965 800	-2 459 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-23 907 583</b>	<b>-25 701 694</b>	<b>-26 172 500</b>	<b>-43 899 760</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 629 128</b>	<b>13 039 434</b>	<b>12 800 500</b>	<b>-6 178 760</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	159 486	172 485	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-14 186 709	-4 680 828	-4 970 000	-3 309 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 027 223</b>	<b>-4 508 343</b>	<b>-4 870 000</b>	<b>-3 209 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 398 095</b>	<b>8 531 090</b>	<b>7 930 500</b>	<b>-9 387 760</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 398 095	0		
Reduksjon udekket tap		0	8 531 090		

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	72 569 593	72 569 593
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	15	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	16	1 113 402	1 398 525
Øremerkede bankinnskudd	24	697 622	692 899
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 193 905</b>	<b>77 474 305</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		44 526	210 443
Forskuddsbetalte kostnader		302 441	1 499 766
Andre kortsiktige fordringer	17	7 214	0
Driftskonto OBOS-banken		12 154 054	6 070 859
Driftskonto OBOS-banken II		56 504	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 624	42 636
Sparekonto OBOS-banken		1 245 740	1 007 397
Sparekonto OBOS-banken II		5 040 377	5 016 221
Innestående i andre banker		13 038 588	251 532
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>31 924 069</b>	<b>14 098 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 117 973</b>	<b>91 573 159</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	18	-132 745 624	-130 347 529
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-132 690 524</b>	<b>-130 292 429</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	231 000 000	207 277 765
Borettsinnskudd	20	9 047 925	9 047 925
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>240 047 925</b>	<b>216 325 690</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 012 604	2 964 193
Skyldige offentlige avgifter	21	65 159	80 807
Påløpte renter		15 015	594 670
Påløpte avdrag		0	1 752 625
Annen kortsiktig gjeld	22	667 794	147 603
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 760 572</b>	<b>5 539 898</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 117 973</b>	<b>91 573 159</b>

Pantstillelse	23	423 651 925	293 651 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 22.04.2021  
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun /s/

Bjarne Aasheim /s/

Erling Pedersen /s/

Jan Ove Tollefsen /s/

Britt Hansen /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.

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	32 551 498
Kabel-Tv	2 274 528
Renhold	714 096
Leie Lyngfaret 7	160 800
Leie gammelt år	12 000
Leie	12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 724 922</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-259 248
Renhold	-5 184
Kabel-Tv	-16 512
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 443 978</b>

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

Diverse	44 286
Innlåsing	5 200
Lås og nøkler	400
Postkasser	500
Rørleggerarbeid	2 400
Skyss IT Strøm	5 941
Vedlikehold	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>59 127</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-646 732
Påløpte feriepenger	-92 421
Fri bil, tlf etc.	-9 236
Naturalytelser speilkonto	9 236
Arbeidsgiveravgift	-199 481
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 734
Pensjonskostnader	11 505
Pensjonskostnader innskudd	-140 925
AFP-pensjon	315
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-690
Yrkesskadeforsikring	-1 975
Gruppeliv/ulykke	-3 925
Gaver til ansatte	-14 548
Arbeidsklær	-12 566

---

<b>SUM</b>	
<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 095 707</b>

---

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,32 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 499 714.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 32 902, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 648.

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

Juridisk bistand	89 306
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 884
Andre konsulenthonorarer	-1 786 348

---

**SUM**

<b>KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 706 926</b>
-------------------------	-------------------

---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-604 529
Drift/vedlikehold VVS	-182 124
Drift/vedlikehold elektro	-785 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-660 344
Drift/vedlikehold heisanlegg	-538 988
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 045
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-118 906
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 784

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 922 779</b>
---------------------------------	-------------------

---

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

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

Eiendomsskatt	-1 413 906
Vann- og avløpsavgift	-2 456 682
Renovasjonsavgift	-1 531 058

---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-5 401 646</b>
-------------------------------	-------------------

---

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

Elektrisk energi	-242 075
Varmesentralen	-4 982 098
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 224 173</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-79 468
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 755
Diverse leiekostnader/leasing	-22 152
Verktøy og redskaper	-15 378
Telefon-/kontormaskiner	-12 715
Driftsmateriell	-32 887
Lyspærer og sikringer	-36 782
Vaktmestertjenester	-733 230
Vakthold	-178 095
Renhold ved firmaer	-753 889
Snørydding	-752 277
Gressklipping	-187 425
Andre fremmede tjenester	-15 288
Kontor- og datarekvisita	-17 678
Trykksaker	-10 674
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 311
Andre kostnader tillitsvalgte	-32 902
Andre kontorkostnader	-20 348
Telefon/bredbånd	-4 112
Telefon, annet	-58 535
Porto	-7 180
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 099
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 071
Forsikringer/avgifter biler	-10 839
Reisekostnader	-576
Kontingenter	-2 746
Bank- og kortgebyr	-3 523
Velferdskostnader	-15 784
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 045 719</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 837
Renter av sparekonto i OBOS- banken	34 027
Renter bank	473
Kundeutbytte fra Gjensidige	114 024
Andre renteinntekter	9 125
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>159 486</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-79 463
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-76 379
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-891 659
Renter og gebyr på lån i Nordea	-11 300 336
Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 838 859
Renter på leverandørgjeld	-13
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 186 709</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	43 892 377
Kostpris/bokført verdi 2015	137 281
Rehabilitering rør/bad 2006-2010	28 539 935
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 569 593</b>

Tomten ble kjøpt i 1967

Gnr.124/bnr.94

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

**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Tjensteleilighet nr. 1 og 5 "Storstua"	139475
	299 500
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>438 975</b>

Tjensteleilighet nr. 1 og 5 er innskudd og andelskapital beregnet.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER****Toyota Proace TF 2900**

Tilgang 2016	197900
Avskrevet tidligere	-89055
Avskrevet i år	-19790
	89095

**Kopimaskin**

Tilgang 2006	40 000
Avskrevet tidligere	-39 999
	1

**Møbler**

Tilgang 2013	31 643
Avskrevet tidligere	-31 642
	1

**Diverse utstyr**

Tilgang 2019	27 414
Avskrevet tidligere	-3 046

Avskrevet i år	-9 138	15 230
<b>Høytrykkvasker</b>		
Tilgang 2019	46 905	
Avskrevet tidligere	-11 726	
Avskrevet i år	-15 635	19 544
<b>Ballbinge</b>		
Tilgang 2015	1 312 710	
Avskrevet tidligere	-571 180	
Avskrevet i år	-131 271	610 260
<b>Fyrhusanlegg</b>		
Tilgang 1973	655 739	
Avskrevet tidligere	-327 867	
Avskrevet i år	-109 289	218 583
<b>Garasjeanlegg</b>		
Tilgang 2001	160 728	160 728
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 113 442</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-285 123**

---

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-2 786
Lønnsforskudd vaktmestere	10 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 214</b>

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN  
HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1999	-24 000 000
Nedbetalt tidligere	13 254 987
Nedbetalt i år	10 745 013

		0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1999	-18 149 218	
Nedbetalt tidligere	7 512 757	
Nedbetalt i år	10 636 461	
		0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2022.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2000	-64 954 000	
Nedbetalt tidligere	31 174 360	
Nedbetalt i år	33 779 641	
		0
Nordea		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,42 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-163 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 883 344	
Nedbetalt i år	152 116 650	
		0
Nordea		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,17 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2020	-231 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-231 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-231 000 000</b>

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Nordea

Første avdrag er  
30/06-2021

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2021

190, 197, 204, 211, 218, 225	900
232, 239, 246, 253, 260, 267	900
274, 280, 287, 294, 301, 308	900
315, 322, 329, 336, 343, 350	900
357, 364, 370, 377, 384, 391	900
398, 405, 412, 419, 426, 433	900
440, 447, 454, 461, 467, 474	900
481, 488, 495, 502, 509, 516	900
523, 530, 537, 544, 551	900
33, 35, 37, 39, 41, 43	1 050
45, 47, 49, 51, 53, 55	1 050
57, 59, 61, 63, 65, 67	1 050
69, 71, 129, 131, 133, 135	1 050
137, 139, 141, 143, 145, 147	1 050
149, 151, 153, 155, 157, 159	1 050
194, 201, 208, 215, 222, 229	1 050
236, 243, 250, 257, 264, 271	1 050
284, 291, 298, 305, 312, 319	1 050
326, 333, 340, 347, 354, 361	1 050
374, 381, 388, 395, 402, 409	1 050
416, 423, 430, 437, 444, 451	1 050
458, 471, 478, 485, 492, 499	1 050
506, 513, 520, 527, 534, 541	1 050
548	1 050
185, 186, 187, 188, 189, 191	1 200
192, 193, 195, 196, 198, 199	1 200
200, 202, 203, 205, 206, 207	1 200
209, 210, 212, 213, 214, 216	1 200
217, 219, 220, 221, 223, 224	1 200
226, 227, 228, 230, 231, 233	1 200
234, 235, 237, 238, 240, 241	1 200
242, 244, 245, 247, 248, 249	1 200
251, 252, 254, 255, 256, 258	1 200
259, 261, 262, 263, 265, 266	1 200
268, 269, 270, 272, 273, 275	1 200
276, 277, 278, 279, 281, 282	1 200
283, 285, 286, 288, 289, 290	1 200
	1 200
300, 302, 303, 304, 306, 307	1 200
309, 310, 311, 313, 314, 316	1 200
317, 318, 320, 321, 323, 324	1 200
325, 327, 328, 330, 331, 332	1 200
334, 335, 337, 338, 339, 341	1 200
342, 344, 345, 346, 348, 349	1 200
351, 352, 353, 355, 356, 358	1 200
359, 360, 362, 363, 365, 366	1 200
367, 368, 369, 371, 372, 373	1 200
375, 376, 378, 379, 380, 382	1 200

383, 385, 386, 387, 389, 390	1 200
392, 393, 394, 396, 397, 399	1 200
400, 401, 403, 404, 406, 407	1 200
408, 410, 411, 413, 414, 415	1 200
417, 418, 420, 421, 422, 424	1 200
425, 427, 428, 429, 431, 432	1 200
434, 435, 436, 438, 439, 441	1 200
442, 443, 445, 446, 448, 449	1 200
450, 452, 453, 455, 456, 457	1 200
459, 460, 462, 463, 464, 465	1 200
466, 468, 469, 470, 472, 473	1 200
475, 476, 477, 479, 480, 482	1 200
483, 484, 486, 487, 489, 490	1 200
491, 493, 494, 496, 497, 498	1 200
500, 501, 503, 504, 505, 507	1 200
508, 510, 511, 512, 514, 515	1 200
517, 518, 519, 521, 522, 524	1 200
525, 526, 528, 529, 531, 532	1 200
533, 535, 536, 538, 539, 540	1 200
542, 543, 545, 546, 547, 549	1 200
550	1 200
34, 36, 38, 40, 42, 44	1 250
46, 48, 50, 52, 54, 56	1 250
58, 60, 62, 64, 66, 68	1 250
70, 72, 74, 82, 90, 98	1 250
106, 114, 122, 130, 132, 134	1 250
136, 138, 140, 142, 144, 146	1 250
148, 150, 152, 154, 156, 158	1 250
160, 162, 170, 178	1 250
3, 7, 9, 11, 13, 15	1 350
17, 19, 21, 23, 25, 27	1 350
29, 31, 76, 78, 80, 84	1 350
86, 88, 92, 94, 96, 100	1 350
102, 104, 108, 110, 112, 113	1 350
115, 117, 119, 121, 123, 125	1 350
127, 164, 166, 168, 172, 174	1 350
176, 180, 182, 184	1 350
2, 4, 6, 8, 10, 12	1 400
14, 16, 18, 20, 22, 24	1 400
26, 28, 30, 32, 73, 75	1 400
77, 79, 81, 83, 85, 87	1 400
89, 91, 93, 95, 97, 99	1 400
101, 103, 105, 107, 109, 111	1 400
116, 118, 120, 124, 126, 128	1 400
161, 163, 165, 167, 169, 171	1 400
173, 175, 177, 179, 181, 183	1 400

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1967	-9 047 925
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 047 925</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-34 624
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 535
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-65 159</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-87 282
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-580 441
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-667 794</b>

**NOTE: 23**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	231 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>240 047 925</b>

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

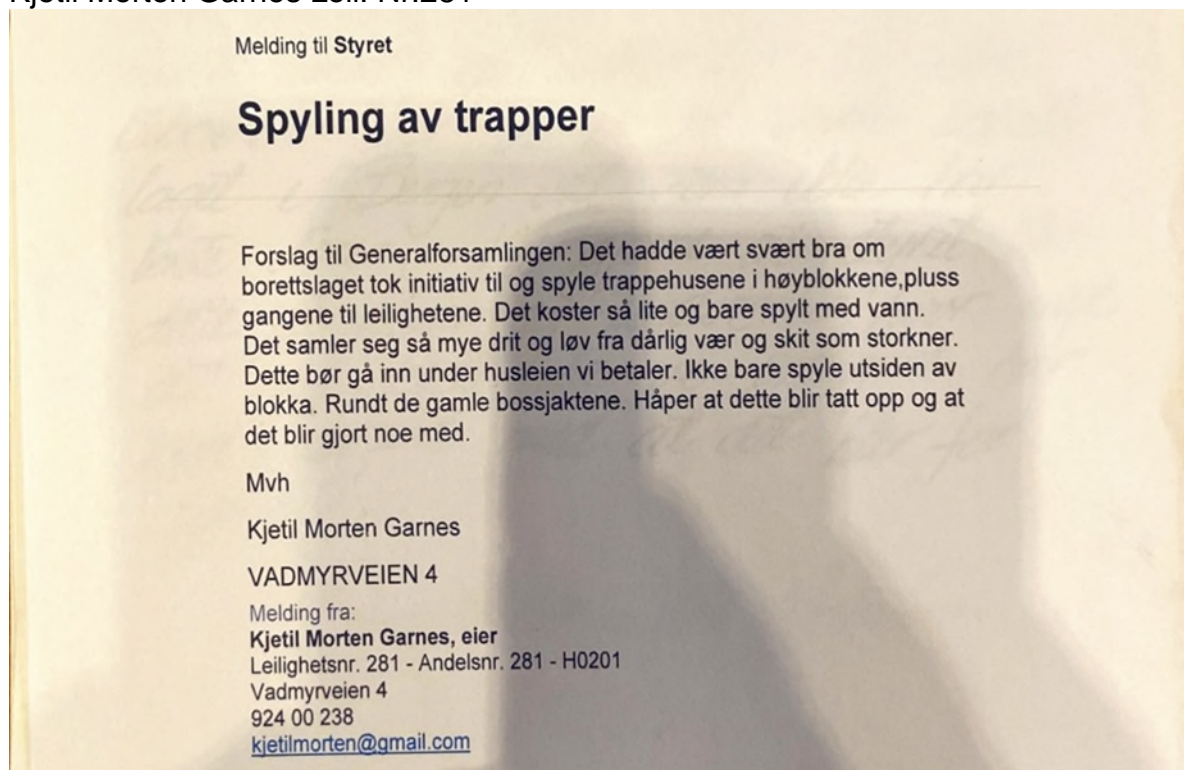
Bygninger	72 569 593
Tomt	2 374 313
<b>TOTALT</b>	<b>74 943 906</b>

**NOTE: 24****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## Innkomne forslag

### **Forslag A.** Spyling av trappesiloer i høyblokkene. Kjetil Morten Garnes Leil. Nr.281



### **Svar fra styret.**

Styret er klar over utfordringene med trappesiloene. Dessverre kan vi ikke spyle oss ned alle etasjene. Til det er faren for vannskader for stor. Vi jobber derfor med alternative løsninger til spyling.

Men det skal her sies at andelseiere i hver etasje på sin side av heisene har ansvar for å holde trappesiloene i sin etasje fri for boss, skitt og eiendeler. Andelseier skal også vaske svalgangen utenfor egen inngang samt innglassing. Ref. ordensregel nr 6.

Det vil bli satt inn tiltak i trappesiloene for rengjøring.

Styrets innstilling: Støtter ikke forslaget til spyling.

**Forslag B.** Fjernstyrte låser på ytterdører i lavblokkene.  
Helen Vetås Solheim. Leil nr. 084

Forslag til generalforsamling.

Har tatt opp dette to ganger før, men prøver igjen. Det gjelder låste dører i lavblokkene. Dette for at beboere skal føle seg trygge. Ligner med at styret tenker på sikkerheten til sine beboere! Tror vi er det eneste borettslaget i Bergen ved som ikke har låste dører. Vil gjerne at styret tar dette på alvor og undersøker hvor mye det vil koste da vi tidligere har blitt avleid med at det blir for dyrt!

Hilens Helen Vetås Solheim.

**Svar fra styret.**

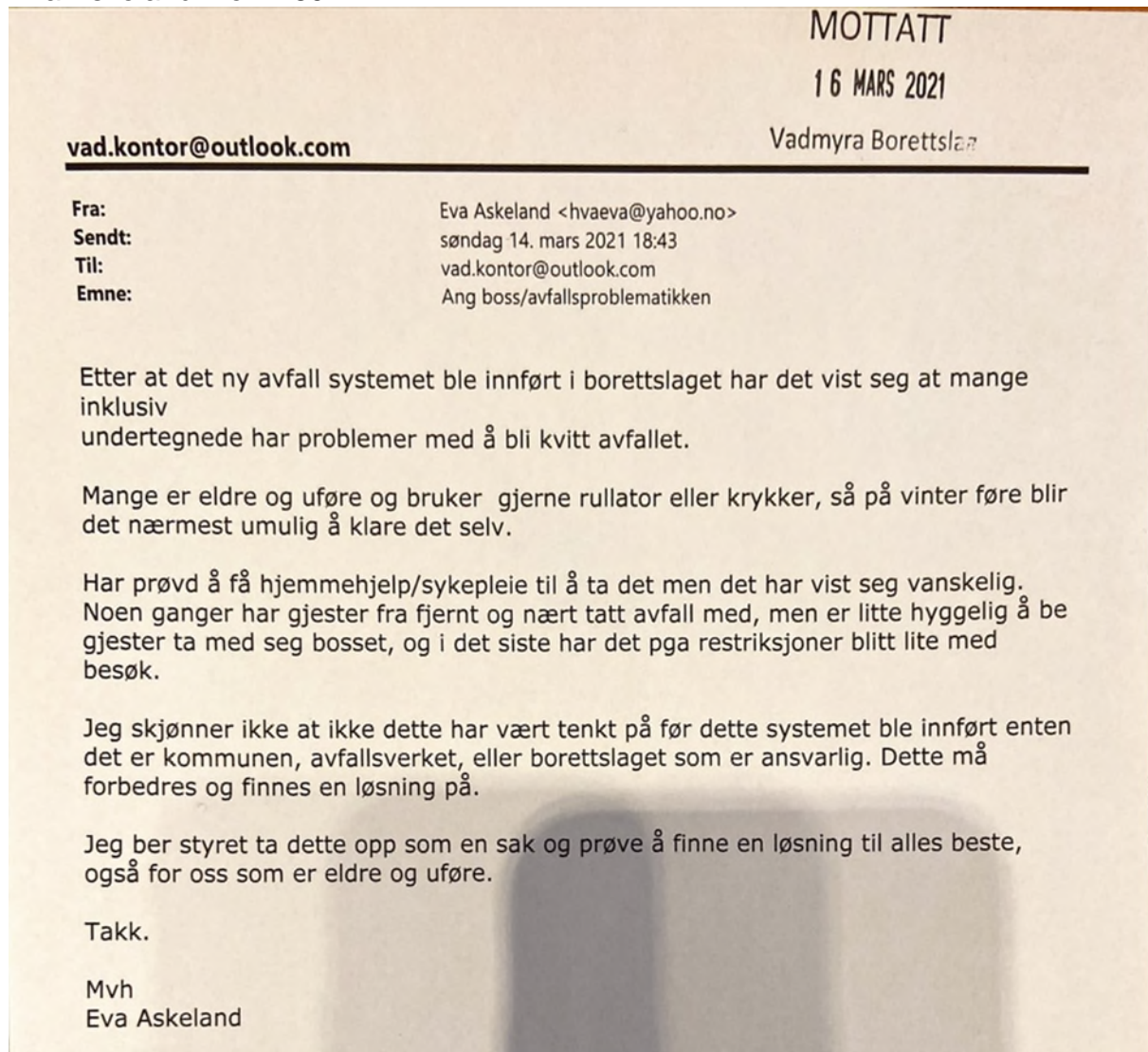
Som forslagsgiver beretter har dette vært oppe to ganger før og blitt avvist. Dette handler om prioriteringer. Borettslaget har hatt langt viktigere prosjekter å prioritere over lang tid. Og som dere ser av årets beretning er vi fortsatt i en periode med prosjekter som krever store investeringer og mye ressurser av styret og ansatte.

At dette går på sikkerheten løs er vi ikke enig i. Høyblokkene har heller ikke låste dører. Det er også noen tekniske utfordringer på hvordan vi løser dette. Særlig små barn som kommer fra skolen eller er ute og leker på fritiden får en barriere de må forsere for å komme inn i blokken.

Styret skal i dialog med leverandører som leverer ny teknologi innen låsesystemer høsten 2021.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

**Forslag C.** Endringer på dagens bossystem.  
Eva Askeland. Leil. 489.



**Svar fra styret:**

Som vi har nevnt i tidligere årsberetninger er det en grunn til at denne løsningen ble valgt. Å lage en ny bossug løsning ville kostet 3-4 ganger mer enn dagens løsning. Dette er dessuten en løsning som BIR ønsker å fase ut. Løsningen som ble valgt er den nye standarden som brukes ved rehabilitering av gamle bygg og som blir brukt nye boligblokker.

I borettslag er vi under kommunal renovasjonsordning. Det vil si at vi må forholde oss til løsninger som BIR sine biler kan tømme. Det er pr i dag containere. Alle avfallsløsninger som tilbys av BIR i dag innebærer at man må gå ut av blokken.

Vi har dessverre ikke noen løsning på din utfordring.

Svar fra styret: Styret har ingen innstilling.

**Forslag D:** Solskjerming på utvendig fasade.  
Eirik Osberg. Leil. 013

----Opprinnelig melding-----

Fra: Eirik <eirik@osberg.no>

Sendt: onsdag 24. mars 2021 09:37

Til: vad kontor <vad.kontor@outlook.com>

Emne: Forslag til GF

**Forslag D1:** Gi andelshaver mulighet til å montere utvendige solscreen på vindu/vindu terrasse. Andelshaver betaler selv og plikter å få dette montert av fagmann. Selve innstalleringen bygger 10 cm øverst på vinduet og er en relativt beskjeden fasadeendring.

**Forslag D2:** at alle kan få muligheter til å sette opp utvendig solscreen på altanen, men styret må godkjenne farge, leverandør mm. Men solscreen må andelshaver betale selv.

Mvh  
Eirik Osberg

**Svar fra styret:**

Forslag D1: Forslag til generalforsamlingen må være av en kollektiv karakter. Borettslagsformen er bygget på bofelleskapet som prinsipp. Der vi deler alt likt, både goder og utgifter. Det er ikke rom for individualisme og særbehandling av enkelte andelseiere.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag D2: Forslaget har så mange utfordringer at det nesten ikke lar seg gjøre å ramse opp alle.

For det første ville noe slikt krevd fasadeendring av kommunen. Det igjen ville utløst at alle måtte få det montert.

Selve monteringen ville krevd spikerslag bak platene som er lektet ut fra betongveggen.

Dette vil kreve demontering av plater over vinduer og veranda. Som igjen krever fallsikring av personell.

Regn og vind er en stor utfordring i høyden. Hva med vanninntrenging bak fasaden? Hva hvis beboere glemmer å rulle dette inn før en storm, og dette detter ned og skader noen?

All solskjerming må være på innsiden av vinduer.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

6121 Vadmyra Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Åmund Elvatin Adresse: Vestre Signalvegen 7  
E-postadresse: .....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Erling Pedersen Adresse: Vadmyrveien 26  
E-postadresse: .....

Navn: Bjarne Aasheim Adresse: Vadmyrveien 26  
E-postadresse: .....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Britt Hansen Adresse: Vadmyrveien 4  
E-postadresse: .....

Navn: Jan Oae Tollefsen Adresse: Vadmyrveien 4  
E-postadresse: .....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Trine Aastvedt Adresse: Vadmyrveien 6  
E-postadresse: .....

2. Navn: Evelynn S. Kristensen Adresse: Vadmyrveien 40  
E-postadresse: .....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Britt Hansen Adresse: Vadmyrveien 4

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Erling Pedersen Adresse: Vadmyrveien 26

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tove Olsen Adresse: Vadmyrveien 4  
E-postadresse: tove-olsen@online.no

Navn: Vivian Thomassen Adresse: Hyngtaret 5  
E-postadresse: vivi\_640@hotmail.com

Dato: 25/3/21 I valgkomiteen for Vadmyra Borettslag

Vivian Thomassen Tove Olsen  
VIVIAN THOMASSEN TOVE OLSEN

## Godtgjørelse til styret for styreåret 2020/2021

### Godtgjørelse for styreåret 2019/2020

Styreleder	Kr.	65.000,-
Nestleder	«	45.000,-
Styremedlem	«	37.500,-
Varamedlem	«	20.500,-

Møtehonorar « 800,-

### Valgkomiteens innstilling 2020/2021

Kr. 65.000,-	- Ingen endring
Kr. 45.000,-	Ingen endring
Kr. 37.500,-	Ingen endring
Kr. 20.500,-	Ingen endring

Ingen endring

### Varmestyret 2019/2020

Åmund Elvatun 17.057,-  
Stein Haugland 17.057 -

Møtehonorar « 800,-

### Varmestyret 2020/2021

Økning med 3 % til 17.569,-

Økning med 3% til 17.569,-

Ingen endring

**Total økning varmestyret 1023,-**

### Honorar til valgkomiteen 2020 /2021

Kr. 7.000,-

Møtehonorar « 800,-

Ingen endring

Ingen endring

### Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen:

Forslag: Tove Olsen og Vivian Thomassen (1 år)

### Delegat til generalforsamling på OBOS:

Valgkomiteens innstilling:

Britt Hansen

Vara Erling Pedersen