

# Innkalling til skriftlig ordinær generalforsamling 2021 Refsnesbakken Borettslag

**Møtet avholdes i tidsperioden fra 01.06.2021 kl. 18.00 til 02.06.2021 kl.1800**

Andelseiere i Refsnesbakken Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling. Møtet avholdes som en papirløsning, skriftlig uten fysisk oppmøte, og med stemmesedler utdelt på forhånd sammen med innkallingen.

Styret har valgt denne løsningen grunnet nåværende koronasituasjon.

En skriftlig gjennomføring medfører at kun ordinære saker angitt i borettslagsloven kan behandles. Andre saker må utsettes til ny ekstraordinær generalforsamling når situasjonen tillater dette.

Stemme avgis ved at stemmesedlene fylles ut av den enkelte andelseier og leveres til styreleder. Stemme kan kun avgis innenfor det tidsrommet møtet avholdes. (01.06.2021 kl. 18.00 til 02.06.2021 kl.1800)

**Siste innleveringsfrist er: 02.06.2021 kl.1800**

**Stemmesedler kan leveres personlig til styreleder John Roald F. Engman, Refsnesbakken 3 A, legges i styreleders postkasse, legges i postkassen på veggen til "styrebua", i postkassene til styremedlem Endre Skolt Refsnesbakken 4 eller Jorun Rydland Refsnesbakken 3 D innen fristen! ,eller mailes til styrets e-post: refsnesbakken.brl@mittvbbl.no**

De personer som ikke leverer stemmesedler eller ikke leverer stemmesedler innenfor angitt frist, ansees som ikke å delta på årsmøtet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøtereregistrering

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av referent

### 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder undertegner protokollen sammen med VBBL`s representant.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

## 2. Styrets årsmelding 2020

**Styrets innstilling:** Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

### 3. Årsoppgjøret for 2020

**Styrets innstilling:** Det foreslås at årsoppgjøret for 2020 godkjennes.

### 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2020

Pr. i dag er det fastsatt et styrehonorar med kr. 103.400. Dette fordeles mellom styremedlemmene, hvor styreleder får 50% og de to øvrige styremedlemmene får 25 % hver.

De formelle kravene til styrearbeidene har økt mye de siste årene. Dette skjer bl.a. gjennom større grad av skriftlighet/dokumentasjon, drift av digitale verktøy i avviksbehandling og styreportal, kontakt med andelseiere, naboer, avtalepartnere og arbeidsgiveransvar.

Styrehonoraret har ikke økt i samsvar med økte arbeidsoppgaver og ansvar. Dette gir dårligere grunnlag for rekruttering. Inntil nå er det heller ikke betalt for tapt arbeidsfortjeneste, når det er nødvendig for styremedlemmer å delta på møter på dagtid. Dette bør være en naturlig og nødvendig praksis.

Vårt borettslag har de siste årene hatt store vedlikeholds- og andre saker, som har krevd mye arbeid fra styret. Vi er et gammelt borettslag og det må forventes at framtidig styrearbeid må ha stort fokus på arbeid med vedlikehold. Dette vil være krevende.

Det kan nevnes at hvis en sammenligner styrehonorar med tidsbruk i stilling, så vil samlet tid for styret tilsvare ca. 70 % stilling.

Det kan også nevnes at styret mottar henvendelser og er tilgjengelig ved behov utover ordinær arbeidstid og i helger. Særlig er dette aktuelt i akutte situasjoner.

Styret har undersøkt styrehonoraret for andre borettslag. Disse ligger fra kr. 1000,- til kr. 1.500,- pr. andelseier.

På bakgrunn av dette vurderer styret at et styrehonoraret med kr. 1.100,- pr andelseier ( 120 ) = kr. 132.000, vil bedre rekruttering og være i mer samsvar med arbeidsomfang, ansvar og honorar/lønn for sammenlignbart arbeid.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen fastsetter styrehonorar for 2021 til kr. 132.000,- med årlig økning i forhold til indeks. Styremedlemmer som må delta i møter på dagtid utbetales tapt arbeidsfortjeneste.

### 5. Valg

Gjenstående valgt på generalforsamling i 2020 er:

Styreleder: John Roald F. Engman

Styremedlem: Endre Skolt

Styrets e-post: refsnesbakken.brl@mittvbbl.no

#### 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat:

Gerd Ljunggren

#### 5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Hanna Dina Finneid

Mette Breivik - tar gjenvalg

Joachim Messelt - tar gjenvalg

### **5.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø bbls gen. fors.**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 2 delegater m/vara til Vansjø bbls gen. fors.

### **5.4 Valg av 5 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte, velges for 1 år**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 5 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte,

### **5.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel m/ 1 vara, velges for 1 år**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 1 representant med vara til Refsnes Vel

### **5.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år**

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Bodil Kiil

Torstein Lirhus

Lars Erik Kristiansen

## **Fullmakt**

Vedlagt innkallingen

HAR DU SPØRSMÅL TIL INNHOLDET I ÅRSMELDING, REGNSKAP ELLER ANNET, SÅ KAN DU KONTAKTE STYRELEDER JOHN ROALD F. ENGMAN TELEFON 95778644, ELLER TA KONTAKT MED BORETTSLAGETS FORVALTNINGSRÅDGIVER I VBBL BEATE KILDAHL PÅ TELEFON 96224843 I TIDSROMMET FRA DU HAR MOTTATT DENNE INNKALLINGEN OG FREM TIL ANGITT SISTE FRIST FOR INNLEVERING AV STEMMESEDLER.

Moss, 20.05.2021

Med hilsen  
Refsnesbakken Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

# Årsmelding Refsnesbakken Borettslag for 2020

Refsnesbakken Borettslag har som hovedformål å gi andelseiere bruksrett til egen andel (boret). I tillegg organiserer og forvalter Refsnesbakken Borettslag andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Refsnesbakken Borettslag ligger i Moss kommune.

## Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, John Roald Fride Engman  
Styremedlem, Jorun Ann Kråkøy Rydland  
Styremedlem, Endre Skolt  
Varamedlem, Janne Elisabet Østberg Halvorsrød  
Varamedlem, Joachim Messelt  
Varamedlem, Mette Breivik

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

## Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Jorun Ann Kråkøy Rydland  
Varamedlem, Janne Elisabet Østberg Halvorsrød  
Varamedlem, Joachim Messelt  
Varamedlem, Mette Breivik

## Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

## Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

## Møtevirksomhet:

### Avholdte styremøter i perioden:

Det er avholdt 8 styremøter. To av møtene ble avholdt i leid lokale med avstand. De øvrige møtene er avholdt digitalt med "teams". Både styremedlemmer og varamedlemmer innkalles og har deltatt på nesten alle møter.

### Behandlede saker i perioden:

Det er behandlet 70 beslutningssaker. I tillegg kommer 118 referat/orienteringssaker.

### Andre møter:

Styret har også representert i møter i Refsnes Vel og styret i Refsnes fritidshus. Styreleder har i perioden vært varamedlem i VBBL's styre.

Styret har også gjennomført vår- og høstmøte med anleggsgartner Kolsrud. Dette omfatter befaring av uteanleggene våre mht. til arbeid som skal utføres og evaluering.

Borettslaget har egen avtale med Kolsrud.

Generalforsamlingen 2020 og ekstraordinær generalforsamling, samme år, vedtok å kjøpe deltomt fra kommunen og legge fram forslag til oppgradering og tilrettelegging for el-billading av vår nåværende parkering. I den forbindelse ble det nedsatt en arbeidsgruppe hvor styreleder og styremedlem Endre Skolt har deltatt sammen med teknisk leder Lars Knutsen fra VBBL, Sondre Schou Enger og Kristian Hansen fra fa. Østavind. Arbeidsgruppen har hatt 3 møter og gjennomført flere befaringer med fa. Østavind og elbilselskaper. Arbeidsgruppen har hatt som oppdrag å utrede faktagrunnlaget og gi faglig vurdering til sak, som skal legges fram for ekstraordinær generalforsamling høsten 2021 eller når det er mulig å avholde fysisk møte med andelseierne.

I denne saken har styrets representanter i arbeidsgruppen fungert som et utvidet utrednings- og saksbehandlingsorgan utover ordinært styrearbeid. Det er ikke beregnet noe honorar til styret for dette arbeidet.

## Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2020:

Året 2020 har vært spesielt. Pandemien har lagt begrensninger på den vanlige måten å drifte borettslaget. Dette gjelder innføring av smittvernstiltak og hvordan vi har avholdt møter. Det har i stor grad også påvirket vår kommunikasjon med kommune og negativt påvirket tid til nødvendig saksbehandling, særlig i forhold til arbeidet med kjøp av tomt fra kommunen, utrede oppgradering og tilrettelegging av vår parkering til el-billading.

Det kan nevnes at vårt borettslag var det første i Moss med smitteverntiltak med informasjon i alle oppganger, desinfiseringsmidler/papirhåndklær tilgjengelig og egne søppelbøtter for smittebefengt avfall. Borettslaget har også engasjert en person, som ansvarlig. Dette har fungert godt.

Utover fokus på løpende nødvendig vedlikehold, som akuttiltak ved vannlekkasje o.a., så har styret hatt fokus på/arbeidet med parkeringssaken.

Det har også vært nødvendig med noe oppfølging av reklamasjonsarbeider etter rørfornyningen i denne perioden.

Styret, sammen med varamedlemmene er også kontaktpersoner for de enkelte blokker og er i den funksjon også ansvarlig for koordinering av vår og høstdugnad og kontakt med andelseierne.

## Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2021:

Det har vært nødvendig å legge noen saker på vent/utsette pga. av pandemien. Dette gjelder

1. Oppfølging av sak om ombygging av toppleiligheter. Fa. Østavind er engasjert til å - første omgang - lage et opplegg som sørger for at de bygningsmessige pålegg og krav blir godkjent.
2. Ferdigstille sak om vår framtidige parkering.

## Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Refsnesbakken Borettslag i 2020:

Borettslaget har ansatt vaktmester i 20% stilling.

Antall andre personer i Refsnesbakken Borettslag som har mottatt lønn i 2020:

Borettslaget har engasjert to personer på timebasis for å ivareta henholdsvis smitteverntiltak og for befaring/forebygge hekking av måker på våre tak.

Refsnesbakken Borettslag følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Refsnesbakken Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Refsnesbakken Borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Styret vil benytte anledningen til å takke vaktmester Svein Ove Omland for godt utført arbeid.

## Økonomi:

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2020 foreslås overført til annen egenkapital.

## Økonomi, kommentar fra styret:

Når det gjelder økonomi leverer styret et overskudd.

Felleskostnadene hadde en liten økning i 2019. den første på 3 år. Vår bygningsmasse ble oppført i 1966/67. En nødvendig rørfornyng ble gjennomført i 2018/19 og betalt av oppsparte midler.

Borettslaget må påregne en økning av større vedlikeholdsoppgaver framover. Dette krever planmessig vedlikehold og avsetning av midler. Konsekvensen vil være en jevn økning av felleskostnader over tid.

Manglende løpende vedlikehold og oppgradering av fellesanlegg vil kunne medføre store og akutte tiltak med store økninger av felleskostnader.

Dette er erfaringer som mange andre borettslag har erfart, når man ikke er i forkant av hva som kan skje.

Styret i Refsnesbakken Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2021

## RESULTATREGNSKAP 2020 Refsnesbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNEKTER</b>					
Felleskostnader		5 944 716	5 843 538	5 944 716	5 944 716
Andre driftsinntekter	2	14 400	14 400	13 200	14 400
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>5 959 116</b>	<b>5 857 938</b>	<b>5 957 916</b>	<b>5 959 116</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn	1	108 661	90 844	78 000	78 000
Styrehonorar		103 400	103 400	103 400	103 400
Arbeidsgiveravgift		29 128	27 388	25 577	25 577
Strøm		51 255	77 186	96 600	96 600
Renhold		70 320	64 520	71 000	71 000
Rehabilitering		0	140 288	0	0
Vedlikehold bygg		93 396	113 519	250 000	250 000
Vedlikehold VVS		85 521	38 417	100 000	100 000
Vedlikehold elektro		23 971	13 131	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		293 974	574 677	300 000	300 000
Vedlikehold vaskeri		9 618	17 686	25 000	25 000
Revisjonshonorar	0	19 000	19 000	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		298 998	298 998	299 000	304 078
Andre konsulenttjenester		40 347	409 776	100 000	100 000
Telefon/internett		3 561	6 842	7 000	7 000
Årsavgift TV		598 560	574 557	583 000	615 000
Kontingent boligbyggelag		36 000	30 000	36 000	36 000
Forsikringer		443 053	342 206	440 000	479 000
Kommunale avgifter		1 205 442	1 066 072	1 200 000	1 242 000
Andre driftskostnader		182 894	117 675	200 000	200 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>3 697 097</b>	<b>4 126 182</b>	<b>4 028 577</b>	<b>4 146 655</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 262 019</b>	<b>1 731 756</b>	<b>1 929 339</b>	<b>1 812 461</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>					
Renteinntekter		5 153	5 824	4 500	4 500
Rentekostnader		834 785	1 056 854	1 283 000	673 000
Utbytte Gjensidige		45 385	42 709	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-784 247</b>	<b>-1 008 320</b>	<b>-1 278 500</b>	<b>-668 500</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 477 772</b>	<b>723 435</b>	<b>650 839</b>	<b>1 143 961</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 477 772</b>	<b>723 435</b>	<b>650 839</b>	<b>1 143 961</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>					
Overført annen egenkapital		1 477 772	723 435	650 839	1 143 961
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 477 772</b>	<b>723 435</b>	<b>650 839</b>	<b>1 143 961</b>

**BALANSE 2020 Refsnesbakken Borettslag**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bygninger	6	30 571 686	30 571 686
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	3	72 000	72 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 643 686</b>	<b>30 643 686</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Restanse felleskostnader		62 961	32 481
Andre fordringer		1 777 211	812 873
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Bank		1 476 922	1 405 079
Skattetrekk		53 414	49 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 370 508</b>	<b>2 299 499</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 014 193</b>	<b>32 943 185</b>



## BALANSE 2020 Refsnesbakken Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		12 000	12 000
Annen egenkapital		-8 423 562	-8 423 562
Årets resultat		1 477 772	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>4</b>	<b>-6 933 790</b>	<b>-8 411 562</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantegjeld	7	36 772 353	37 464 192
Borettsinnskudd	5	2 831 973	2 831 973
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 604 326</b>	<b>40 296 165</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 385	12 468
Leverandørgjeld		1 270 613	981 275
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		9 085	7 343
Annen kortsiktig gjeld		0	1 762
Offentlige avgifter		42 575	55 734
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 343 657</b>	<b>1 058 582</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>40 947 983</b>	<b>41 354 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 014 193</b>	<b>32 943 185</b>
<b>Pantestillelser</b>		<b>39 604 326</b>	<b>40 296 165</b>

Moss 31.12.20  
Vansjø Boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
John Roald Fride Engman  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Endre Skolt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jorun Ann Kråkøy Rydland  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

## Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>1 240 917</b>	<b>1 199 788</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 477 772	723 435
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-691 839	-682 306
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>785 933</b>	<b>41 129</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>2 026 850</b>	<b>1 240 917</b>

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 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.

## Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

## Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har 1 fast ansatt vaktmester på deltid, og utbetalt lønn til 2 andre personer på timebasis.

## Note 2 - Andre drifts inntekter

	2020	2019
3299 Leieinntekt ekstra bod	14 400	14 400
<b>Sum</b>	<b>-14 400</b>	<b>-14 400</b>

## Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	120	600	72 000

Den samlede andelskapitalen i Refsnes Fritidshus er på kr. 426 600,-.

## Note 4 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .

Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

## Note 5 - Borettsinnskudd

	2020	2019
2250 BORETTSINNSKUDD	2 831 973	2 831 973
<b>Sum</b>	<b>-2 831 973</b>	<b>-2 831 973</b>

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

## Note 6 - Bygninger

### Anskaffet år:

Kostpris 1966	7 915 392
Nye balkonger 1995	5 181 892
Kjøp av tomt	196 793
Rehabilitering utvendig anlegg/inngangsparti 1999/2000	4 777 609
Rehabilitering balkonger 2008	10 000 000
<b>Rehabilitering balkonger 2009</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>30 571 686</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

## Note 7 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken Moss</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>95377030231</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.66 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	39 043 489
Lånesaldo 01.01:	37 464 192
Avdrag i perioden:	691 839
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>36 772 353</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377030231	120	306 436	36 772 320
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

## Resultat og balanse med noter for Refsnesbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Refsnesbakken Borettslag**

Styreleder	John Roald Fride Engman (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Endre Skolt (sign.)	04.05.2021
Styremedlem	Jorun Ann Kråkøy Rydland (sign.)	02.05.2021

Til generalforsamlingen i Refsnesbakken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Refsnesbakken Borettslags årsregnskap som 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

---

#### *Styrets 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 feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Sarpsborg, 18. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Jan-Erik Rothe  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2021-05-18 12:23



**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



# FULLMAKT

Undertegnede \_\_\_\_\_  
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i REFSNESBAKKEN B/L.  
har med dette gitt \_\_\_\_\_  
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære  
generalforsamling 2021.

Moss, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(andelseiers underskrift)



Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.  
Ved skriftlig generalforsamling vedlegges fullmakten stemmeseddel.

**REFSNESBAKKEN BORETTSLAG**

**STEMMESEDDEL**

**FOR GENERALFORSAMLING  
SOM AVHOLDES I PERIODEN:**

**FRA**

**01/06-2021 KL. 18:00**

**TIL**

**02/06-2021 KL. 18:00**

**ANDELSEIERS NAVN ( I BLOKKBOKSTAVER):**

NAVN: \_\_\_\_\_

**SETT KRYSS FORAN SETNINGEN DER HVOR DU ØNSKER Å FORETA DIN  
STEMMEGIVNING  
DET ER KUN ANLEDNING TIL Å AVGI EN (1) STEMME PR. LEILIGHET.**

**1. Konstituering:**

\_\_\_ Jeg stemmer for at Vansjø BBLs representant velges som møteleder

\_\_\_ Jeg stemmer for at Vansjø BBLs representant velges som referent.

\_\_\_ Jeg stemmer for at møteleder og styreleder velges til å underskrive protokollen.

\_\_\_ Jeg stemmer for at møteinnkalling godkjennes og at møtet er lovlig innkalt.

**2. Styrets Årsmelding 2020:**

**Styrets innstilling: Årsmeldingen for 2020 tas til etterretning**

\_\_\_ Jeg stemmer i tråd med styrets innstilling, og tar årsmeldingen til etterretning.

\_\_\_ Jeg tar ikke årsmeldingen til etterretning.

**3. Godkjenning av Årsregnskap 2020:**

**Styrets innstilling: Årsregnskapet for 2020 godkjennes**

\_\_\_ Jeg stemmer i tråd med styrets innstilling, og godkjenner årsregnskapet for 2020

\_\_\_ Jeg godkjenner ikke årsregnskapet for 2020

**4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret:**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen fastsetter styrehonorar for 2021 til kr. 132.000,- med årlig økning i forhold til indeks. Styremedlemmer som må delta i møter på dagtid utbetales tapt arbeidsfortjeneste.

\_\_\_ Jeg stemmer i tråd med styrets forslag til vedtak.

\_\_\_ Jeg har følgende annet forslag til godtgjørelse: \_\_\_\_\_

## 5. Valg.

### 5.1 Valg 1 styremedlem for 2 år:

**Valgkomiteens innstilling: Gerd Ljunggren velges som styremedlem for 2 år.**

\_\_\_ Jeg gir min stemme til foreslått styremedlem Gerd Ljunggren, i tråd med valgkomiteens innstilling

\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat som styremedlem for 2 år :

---

### 5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år:

**Valgkomiteens innstilling: Hanna Dina Finneid velges som varamedlem for 1 år.**

\_\_\_ Jeg gir min stemme til foreslått varamedlem Hanna Dina Finneid , i tråd med valgkomiteens innstilling.

\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat som varamedlem for 1 år :

---

**Valgkomiteens innstilling: Mette Breivik gjenvelges som varamedlem for 1 år.**

\_\_\_ Jeg gir min stemme til foreslått varamedlem Mette Breivik, i tråd med valgkomiteens innstilling.

\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat som varamedlem for 1 år :

---

**Valgkomiteens innstilling: Joachim Messelt gjenvelges som varamedlem for 1 år.**

\_\_\_ Jeg gir min stemme til foreslått varamedlem Joachim Messelt i tråd med valgkomiteens innstilling.

\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat som varamedlem for 1 år :

---

**5.3 Valg av 2 delegater med vara til Vansjø bbls gen. Forsamling:**

**Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 2 delegater m/vara til Vansjø bbls gen. fors.**

\_\_\_\_ Jeg stemmer i tråd med forslag til vedtak.

\_\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat/er som delegat og vara til VBBL`gen.fors. :

\_\_\_\_\_.

**5.4 Valg av 5 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte:**

**Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 5 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte.**

\_\_\_\_ Jeg stemmer i tråd med forslag til vedtak.

\_\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat/er som representant/er til Refsnes Fritidshus Årsmøte:

\_\_\_\_\_.

**5.5 Valg av 1 representant og 1 vararepresentant til Refsnes Vel - velges for 1 år:**

**Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 1 representant med vara til Refsnes Vel.**

\_\_\_\_ Jeg stemmer i tråd med forslag til vedtak.

\_\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat/er som representant og vara til Refsnes Vel:

\_\_\_\_\_.

**5.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomitee – velges for 1 år.**

**Valgkomiteens innstilling: Bodil Kiil velges til valgkomitee for 1 år.**

\_\_\_\_ Jeg gir min stemme til foreslått valgkomitee medlem Bodill Kiil, i tråd med valgkomiteens innstilling.

\_\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat til valgkomiteen :

\_\_\_\_\_.

**Valgkomiteens innstilling: Torstein Lirhus velges til valgkomitee for 1 år.**

\_\_\_\_ Jeg gir min stemme til foreslått valgkomitee medlem Torstein Lirhus, i tråd med valgkomiteens innstilling.

\_\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat til valgkomiteen :

\_\_\_\_\_.

**Valgkomiteens innstilling: Lars Erik Kristiansen velges til valgkomitee for 1 år.**

\_\_\_\_ Jeg gir min stemme til foreslått valgkomitee medlem Lars Erik Kristiansen, i tråd med valgkomiteens innstilling.

\_\_\_\_ Jeg foreslår følgende annen kandidat til valgkomiteen :

\_\_\_\_\_.

**\*SIGNATUR:** \_\_\_\_\_

---

**Protokollen vil i ettertid bli sendt ut til alle andelseiere, med angivelse av stemmegivning i hver enkelt sak.**

### **Les dette nøye:**

- Stemmesedler kan leveres personlig til styreleder John Roald F. Engman, Refsnesbakken 3 A, legges i styreleders postkasse, legges i postkassen på veggen til "styrebua", i postkassene til styremedlem Endre Skolt Refsnesbakken 4 eller Jorun Rydland Refsnesbakken 3 D innen fristen! , eller mailes til styrets e-post: refsnesbakken.brl@mittvbbl.no (også angitt i innkallingen) og innenfor det tidsrommet som er angitt i innkallingen (1/6 kl. 18:00- 2/6 kl. 18:00)
- Stemmesedler som leveres etter dette tidspunktet vil **ikke** bli medtatt i opptellingen.
- Opptelling av stemmesedler og føring av endelig protokoll vil bli gjort i samarbeid med Vansjø Boligbyggelag.
- Det er kun anledning til å avgi en (1) stemme pr. leilighet.
- **HUSK Å SIGNERE STEMMEKJEMMET\***