



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 865 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MILJØGATEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		930 646	780 253
Sum inntekter		930 646	780 253
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		5 364 409	601 733
Sum kostnader		5 413 954	653 078
Driftsresultat		-4 483 308	127 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 104	23 698
Sum finansinntekter		17 104	23 698
Annen finanskostnad		82 629	18 225
Sum finanskostnader		82 629	18 225
Netto finans		-65 525	5 473
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 548 833	132 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 548 833	132 648
Årsresultat		-4 548 833	132 648
Totalresultat		-4 548 833	132 648
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 548 833	132 648
Sum overføringer og disponeringer		-4 548 833	132 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 545 000	8 545 000
Sum varige driftsmidler		8 545 000	8 545 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			345 324
Sum finansielle anleggsmidler		0	345 324
Sum anleggsmidler		8 545 000	8 890 324
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 597	118 473
Sum fordringer		21 597	118 473
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		379 023	1 270 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		379 023	1 270 745
Sum omløpsmidler		400 620	1 389 218
SUM EIENDELER		8 945 620	10 279 542

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 711 802	8 260 634
Sum opptjent egenkapital		3 711 802	8 260 634
Sum egenkapital		3 713 502	8 262 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 316 953	961 508
Øvrig langsiktig gjeld		793 300	793 300
Sum annen langsiktig gjeld		5 110 253	1 754 808
Sum langsiktig gjeld		5 110 253	1 754 808
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 976	111 019
Leverandørgjeld		7 127	147 067
Annen kortsiktig gjeld		3 763	4 313
Sum kortsiktig gjeld		121 866	262 399
Sum gjeld		5 232 119	2 017 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 945 620	10 279 542



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446404

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 865 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MILJØGATEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 963 865 902
MILJØGATEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		930 646	780 253
Sum inntekter		930 646	780 253
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		5 364 409	601 733
Sum kostnader		5 413 954	653 078
Driftsresultat		-4 483 308	127 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 104	23 698
Sum finansinntekter		17 104	23 698
Annen finanskostnad		82 629	18 225
Sum finanskostnader		82 629	18 225
Netto finans		-65 525	5 473
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 548 833	132 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 548 833	132 648
Årsresultat		-4 548 833	132 648
Totalresultat		-4 548 833	132 648
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 548 833	132 648
Sum overføringer og disponeringer		-4 548 833	132 648



Organisasjonsnr: 963 865 902
MILJØGATEN II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8 545 000	8 545 000
Sum varige driftsmidler	8 545 000	8 545 000
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer		345 324
Sum finansielle anleggsmidler	0	345 324
Sum anleggsmidler	8 545 000	8 890 324
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	21 597	118 473
Sum fordringer	21 597	118 473
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	379 023	1 270 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	379 023	1 270 745
Sum omløpsmidler	400 620	1 389 218
SUM EIENDELER	8 945 620	10 279 542

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital	1 700	1 700
Opptjent egenkapital		



Annen egenkapital	3 711 802	8 260 634
Sum opptjent egenkapital	3 711 802	8 260 634
Sum egenkapital	3 713 502	8 262 334
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 316 953	961 508
Øvrig langsiktig gjeld	793 300	793 300
Sum annen langsiktig gjeld	5 110 253	1 754 808
Sum langsiktig gjeld	5 110 253	1 754 808
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 976	111 019
Leverandørgjeld	7 127	147 067
Annen kortsiktig gjeld	3 763	4 313
Sum kortsiktig gjeld	121 866	262 399
Sum gjeld	5 232 119	2 017 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 945 620	10 279 542



Organisasjonsnr: 963 865 902
MILJØGATEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Miljøgaten II Borettslag

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, tirsdag 11.mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Miljøgaten II Borettslag
avholdes 11-14 mai 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
45 000,-
4. **INNKOMNE FORSLAG**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 29.03.2021
Styret i Miljøgaten II Borettslag

Brede Hetlevik /s/ Frans Nygaard /s/ Nicholas James Yager /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brede Hetlevik	Schweigaards Gate 84 B
Nestleder	Frans Nygaard	Schweigaards Gate 84 B
Styremedlem	Nicholas James Yager	Schweigaards Gate 84 B
Varamedlem	Lina Breivik	Schweigaards Gate 84 B
Varamedlem	Ida Charlotte S Engebretsen	Schweigaards Gate 84 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Miljøgaten II Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Miljøgaten II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963865902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Schweigaards Gate 84

Gårds- og bruksnummer :
233 409

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

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.

Miljøgaten II Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i første halvdel av 2020 vært byggherre ved renovasjonen av fasade og bytte av vinduer. Det har vært jevnlig møter med entreprenør Thorendal og styret. Prosjektet har vært krevende, både i tid og penger for borettslaget, men resultatet ble bra. Styret har i tillegg hatt tett samarbeid med balkonggruppen, og har hatt jevnlig møter med Nicholas og Steffen i balkonggruppen for å få innblikk i prosjektets progresjon.

Det har i løpet av året vært flere innbrudd/hæververk på borettslagets boligmasse. Dette har medført at styret har måttet eks. bestille opp nøkkelsett og fikse skader på boligmassen.

Videre har styret jobbet med å redusere kostnadene til borettslaget. Det har blant annet lyktes styret å redusere forretningsførselshonoraret med 44% fra 2021. Vi jobber videre med å redusere kostnadene, og ser på muligheter til å få inn mer midler i borettslaget.

Styret har utarbeidet en låneavtale med Sameiet Østfoldgata 2 under deres renovasjon av fasade. Miljøgaten II får 17 500,- for 3 mnd. i leieinntekter. Dersom leieforholdet overstiger 3. mnd. påløper dagleie på kr 300,-

Mvh Styret Miljøgaten II.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 930 646.

Dette er kr 149 646 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 413 954.

Dette er kr 551 394 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra kostnader i forbindelse med utvidet fasade og vindusprosjekt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 548 833 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigeret for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 548 833.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 278 754 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 90 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 773. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Miljøgaten II Borettslag.

Lån

Miljøgaten II Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken. 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

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Miljøgaten II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Miljøgaten II Borettslags årsregnskap som 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 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 budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Miljøgaten II Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MILJØGATEN II BORETTSLAG ORG.NR. 963 865 902, KUNDENR. 5203

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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 126 819	1 200 918	1 126 819	278 755
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 548 833	132 648	-4 178 560	269 355
Tillegg for nye langsiktige lån	15	9 470 112	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-6 114 667	-203 678	-270 000	-302 000
Innsk. øremerk. bankkto	13	-1 130	-3 069	0	0
Uttak øremerk. bankkto	13	346 454	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-848 064	-74 099	-4 448 560	-32 645
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		278 754	1 126 819	-3 321 741	246 110
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		400 620	1 404 218		
Kortsiktig gjeld		-121 866	-277 399		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		278 754	1 126 819		



MILJØGATEN II BORETTSLAG ORG.NR. 963 865 902, KUNDENR. 5203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		222 988	221 893	222 336	220 308
Innkrevde felleskostnader	2	707 658	558 360	558 664	768 692
SUM DRIFTSINNTEKTER		930 646	780 253	781 000	989 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 545	-6 345	-8 460	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-60 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-4 219	-5 010	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-78 300	-79 800
Konsulenthonorar	6	-853	-99 548	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-4 897 553	-49 440	-4 275 000	-90 000
Forsikringer		-115 927	-105 082	-108 300	-120 700
Kommunale avgifter	8	-128 519	-119 662	-128 500	-129 600
Energi/fyring		-34 804	-39 437	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 815	-44 009	-45 000	-45 000
Andre driftskostnader	9	-59 863	-63 884	-54 000	-69 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 413 954	-653 078	-4 862 560	-650 645
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-4 483 308	127 175	-4 081 560	338 355
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-4 483 308	127 175	-4 081 560	338 355
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 104	23 698	12 000	9 500
Finanskostnader	11	-82 629	-18 225	-109 000	-78 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 525	5 473	-97 000	-69 000
ÅRSRESULTAT		-4 548 833	132 648	-4 178 560	269 355
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	132 648		
Fra annen egenkapital		-4 548 833	0		



MILJØGATEN II BORETTSLAG
ORG.NR. 963 865 902, KUNDENR. 5203

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 045 000	6 045 000
Tomt		2 500 000	2 500 000
Øremerkede bankinnskudd	13	0	345 324
SUM ANLEGGSMIDLER		8 545 000	8 890 324
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 818	4 285
Forskuddsbetalte kostnader		19 779	114 188
Driftskonto OBOS-banken		375 866	310 675
Sparekonto OBOS-banken		3 157	960 070
SUM OMLØPSMIDLER		400 620	1 389 218
SUM EIENDELER		8 945 620	10 279 542
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Annen egenkapital	14	3 711 802	8 260 635
SUM EGENKAPITAL		3 713 502	8 262 335

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 316 953	961 508
Borettsinnskudd	16	793 300	793 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 110 253	1 754 808

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		358	4 038
Leverandørgjeld		7 127	147 067
Påløpte renter		5 126	9 211
Påløpte avdrag		105 850	101 808
Annen kortsiktig gjeld	17	3 405	275
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 866	262 399

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **8 945 620** **10 279 542**

Pantstillelse	18	8 965 600	5 364 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2021

Styret i Miljøgaten II Borettslag

Brede Hetlevik /s/

Nicholas James Yager /s/

Frans Nygaard /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	707 658
Kapitalkostnader på IN-lån	221 838
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 150
Overført til kapitalkostnader	-222 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	707 658

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 545

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 219.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-853
SUM KONSULENTHONORAR	-853

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thorendahl AS	-4 664 190
OBOS Prosjekt AS	-219 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 883 565
Drift/vedlikehold bygninger	-12 100
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 888
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 897 553

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-71 889
Feieavgift	-3 696
Renovasjonsavgift	-52 934
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-128 519

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-46 200
Andre fremmede tjenester	-7 240
Trykksaker	-228
Andre kontorkostnader	-1 665
Porto	-903
Kontingenter	-1 366
Bank- og kortgebyr	-2 230
Konstaterte tap	-32
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 863

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	794
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	450
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 643
SUM FINANSINNTEKTER	17 104

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 499
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån nr. 1)	-19 300
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån nr. 2)	-15 240
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån nr. 3)	-33 590
SUM FINANSKOSTNADER	-82 629

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	6 045 000
SUM BYGNINGER	6 045 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.233/bnr.409

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 645 116
Egenkapital fra IN tidligere	380 045
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-313 359
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 711 802

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS, lån nr. 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,3 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -2 411 725

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 2 411 725

0

OBOS-banken AS, lån nr. 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -3 457 587

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 3 457 587

0

OBOS-banken AS, lån nr. 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -3 600 800

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 36 866

-3 563 934

Husbanken

Renter 31.12: 0,79 %, løpetid 48 år

Opprinnelig, 1992 -4 671 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 3 329 947

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 208 489

Nedbetalt tidligere, IN 380 045

Nedbetalt i år, IN 0

-753 019

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-4 316 953**

Lånet i Husbanken er et annuitetslån.

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-793 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-793 300

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-74
Påløpt kostnad, strøm for desember 2020 (betales i 2021)	-3 331
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 405

NOTE: 18

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	793 300
Pantelån	4 316 953
Påløpte avdrag	105 850
Beregnete IN forpliktelser	66 686
TOTALT	5 282 789

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

Bygninger	6 045 000
Tomt	2 500 000
TOTALT	8 545 000



INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1. Bruk av balkongene:

Borettslaget må bestemme hvilke regler som vil gjelde for bruk av balkong.

Styret foreslår at husordensregler skal være veiledende for bruken av balkongene. Styret foreslår også at grilling vil tillates (endring i husordensreglene), men kun ved bruk av elektriskgrill eller gassgrill i fellesarealer.

Forslag A: Grill tillates.

Forslag B: Grill tillates ikke.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi endrer husholdnings reglene til å tillate grilling ved bruk av elektrisk/gass grill.

Forslag 2. Bytte vinduer bakgård:

Forslag til vedtak

Skifte ut resterende vinduer som ikke er berørt av brannkravet

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Skifte ut resterende vinduer som ikke er berørt av brannkravet

Forslag A: Bytte vinduer som ikke omfattes av brannkrav .

Forslag B: Avvente vindusbytte til resterende vinduer i bakgård byttes.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi avventer dette til vi har innhente pris. Og at det gjennomføres avstemming når pris er innhentet.



Forslag 3. Ingen røyking i bakgård

Fremmer forslag om røykefri sone i bakgården(e). Har tidligere erfart, spesielt i sommerhalvåret, at det røykes i bakgården. Når det blir varmt ute, er det helt naturlig å ha vinduene åpne - og da kommer røyken sigende inn i leiligheten. Har også opplevd at det ligger sneiper igjen i bakgården etter festlige lag. Nå som det også er bygd balkonger, vil bakgården automatisk blir brukt mer - og det fremmes derfor forslag om helt røykfri sone i bakgården. Bomiljøet vil heves flere hakk og man slipper å være passiv røyker.

Forslag til vedtak

Ingen røyking i bakgården

Forslag A: Ingen røyking i bakgård

Forslag B: Røyking tillates i bakgård.

Styrets innstilling: Styret har ikke noe innstilling til hvorvidt felles arealer kan benyttes for røyking eller ikke.



Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79406247. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Miljøgaten II Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer
2013 - 2013	Oppgradering av piperør
1996 - 1996	diverse rehabilitering bygning

Kjeller

Soppsanering, pussing av vegger og gulv, nye lufteventiler, nye el-vifter, bedre belysning, nye trapper, murt såle for beredere, malt gulv/vegger og stålvaskekum m/blandebatteri.

Loft

Nye og bedre belysning, malt gulv, takluker flyttet ut av boder, nye stiger for feier, pussing av mur og opplegg til nye stikkontakter.

Oppgang

Nye boder i oppgang (tidligere toalett) som er malt, ny dør med lås samt lys, nye postkasser, smijernsgitter foran vinduer i oppgang som erstattet planker, nymalte oppganger i 2 farger med sjablongbord og svake trinn er forsterket.

Leilighetene

Lagt isolasjon rundt alle vinduer da dette manglet fullstendig.

Utenomhus

Snøfangere, varmekabler i renner og nedløp, ny port, overbygg over inngangspartiene og nye systemlåser i alle fellesdører samt port.

Ny opparbeidelse

Via prosjekt fra Oslo Kommune (EEU) fikk vi dekket 80% av utgiftene til opparbeidelse av gårdsrom. De siste 20% ble dekket av vedlikeholdsmidler.

Følgende ble utført:

Hele bakgården ble gravet opp, og det ble lagt membran langs grunnmur. Dekket er belagt med røde belegningsstein. Nedløp med varmekabler er ført under dekket og rett i ny kum. Nytt lavt, beiset gjerde mot nabogård er satt opp. Planter, tuntre,



1991 - 1992 diverse rehabilitering bygning

sandkasse, sykkelstativ, bord, benker og stoler er innkjøpt. Belysning med døgnbryter og nye trapper er montert. Dekket i portrom ble fjernet, hulrommet under ble tømt. Dette ble fylt fullstendig og nytt dekke ble støpt.

I smuget mellom oss og Østfoldgata 2 er det beplantet, satt opp lys og bankesativ, vannkran og høy låst gitterport ut mot gate.

Tak, loft m/boder etter brann
* Elektrisk opplegg (total utskifting)
* Røropplegg (total utskifting)
* Flislagte bad m/varmekabler, vinduer, gipsplater på vegger/tak
* Kjøkkeninnredning
* Gulvbelegg (tarkett/vinyl/tepper)
* Vinyl i trapper
* Dører (samtlige inne og ute)
* Porttelefon
* Kabel TV
* Maling utvendig og oppganger
* Boder i kjeller
* 3 varmtvannsberedere i kjeller
* Røykvarslere og husbrannslange i hver leilighet.