



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 132  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAG MOGATA 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 510 452	1 505 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 510 452</b>	<b>1 505 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 503	96 091
Annen driftskostnad		905 526	942 878
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 003 029</b>	<b>1 038 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>507 423</b>	<b>466 472</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 418	6 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 418</b>	<b>6 101</b>
Annen finanskostnad		35 358	49 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 358</b>	<b>49 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 940</b>	<b>-43 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 483	423 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 486 505	1 486 505
Sum varige driftsmidler		1 486 505	1 486 505
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 486 505	1 486 505
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 469	55 572
Sum fordringer		56 469	55 572
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 579	863 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 579	863 555
Sum omløpsmidler		1 280 048	919 127
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 766 552</b>	<b>2 405 631</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 201 110	725 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 201 110</b>	<b>725 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 204 110</b>	<b>728 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 402 560	1 474 908
Øvrig langsiktig gjeld		129 000	129 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 531 560</b>	<b>1 603 908</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 531 560</b>	<b>1 603 908</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		158	259
Leverandørgjeld		12 293	64 905
Skyldige offentlige avgifter		2 561	2 411
Annen kortsiktig gjeld		15 870	5 522
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 882</b>	<b>73 096</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 562 442</b>	<b>1 677 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 766 552</b>	<b>2 405 631</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426854

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 818 132  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAG MOGATA 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

**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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 818 132  
BORETTSLAG MOGATA 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 510 452	1 505 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 510 452</b>	<b>1 505 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 503	96 091
Annen driftskostnad		905 526	942 878
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 003 029</b>	<b>1 038 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>507 423</b>	<b>466 472</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 418	6 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 418</b>	<b>6 101</b>
Annen finanskostnad		35 358	49 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 358</b>	<b>49 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 940</b>	<b>-43 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 483	423 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>



Organisasjonsnr: 948 818 132  
BORETTSLAG MOGATA 11

## 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 1 486 505 1 486 505  
Sum varige driftsmidler 1 486 505 1 486 505

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 486 505 1 486 505

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 56 469 55 572  
Sum fordringer 56 469 55 572

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 223 579 863 555  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 223 579 863 555

Sum omløpsmidler 1 280 048 919 127

**SUM EIENDELER** 2 766 552 2 405 631

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 3 000 3 000  
Sum innskutt egenkapital 3 000 3 000

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 1 201 110 725 627



Sum opptjent egenkapital	1 201 110	725 627
Sum egenkapital	1 204 110	728 627
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 402 560	1 474 908
Øvrig langsiktig gjeld	129 000	129 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 531 560	1 603 908
Sum langsiktig gjeld	1 531 560	1 603 908
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	158	259
Leverandørgjeld	12 293	64 905
Skyldige offentlige avgifter	2 561	2 411
Annen kortsiktig gjeld	15 870	5 522
Sum kortsiktig gjeld	30 882	73 096
Sum gjeld	1 562 442	1 677 004
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 766 552</b>	<b>2 405 631</b>



Organisasjonsnr: 948 818 132  
BORETTSLAG MOGATA 11

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:  
0.75

**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



## Årsmøte 2021

Mogata 11 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. juni - 8. juni 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Mogata 11 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 03.06.21 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 08.06.21 kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Mogata 11 Borettslag. Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/88>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021
5. Forslag om vedtektsendring
6. Endring av Husordensreglene
7. Endring av husordensreglene
8. Endring av husordensregler
9. Endring av husordensregler
10. Forslag om automatisk døråpner til hovedinngangsdøren
11. Valg av tillitsvalgte
12. Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Mogata 11 Borettslag**

Hege Vadstein

Ingrid Liodden

Tom Klaveness



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Tore Solstad og Anne Nikoline Ørstavik er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 0088 Årsrapport med regnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hege Vadstein	Mogata 11 A
Nestleder	Ingrid Liodden	Mogata 11 B
Styremedlem	Tom Klaveness	Mogata 11 B
Varamedlem	Solveig Hope	Mogata 11 A
Varamedlem	Lisa Thue	Mogata 11 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Hege Vadstein	Mogata 11 A
Varadelegert	
Ingrid Liodden	Mogata 11 B

### Valgkomiteen

Kristine Risum	Mogata 11 A
----------------	-------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Mogata 11 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Mogata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818132, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mogt 11

Gårds- og bruksnummer:  
221 169

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 1986, er på 911 m<sup>2</sup>.

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.

Mogata 11 Borettslag har 2 ansatte som til sammen jobber 0,1 årsverk. Styret er ikke kjent med at det har vært skader eller ulykker i borettslaget i 2020. Arbeidsmiljøet ansees som godt.



## 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## 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 1 510 452,-. Dette er kr 452,- høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 003 029,-. Dette er kr 101 371,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere forbruk på post for drift og vedlikehold enn budsjettet. Dette på grunn av at utskiftning av 3 skadede vinduer ble utsatt til 2021 da dette krevde nærmere utredning.

### Resultat

Årets resultat på kr 475 483,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 249 166,- 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 203 000,- til ordinær drift og vedlikehold, samt utskiftning av 3 skadede vinduer.

### 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 budsjettert for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 067,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mogata 11 Borettslag.

### Lån

Mogata 11 Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken med månedlig forfall, flytende rente på 2,05 % (nominell) pr. april 2021. Ifølge nedbetalingsplanen er lånet ferdig nedbetalt i mai 2040.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 48 902 ekskl. mva. til kr 50 125 ekskl. mva. fra 01.01.2021.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslag Mogata 11

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslag Mogata 11s 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslag Mogata 11



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, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTLAG MOGATA 11 ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

### 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>846 030</b>	<b>720 259</b>	<b>846 030</b>	<b>1 249 166</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		475 483	423 119	356 000	297 524
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-72 348	-297 348	-72 000	-72 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>403 135</b>	<b>125 771</b>	<b>284 000</b>	<b>225 524</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 249 166</b>	<b>846 031</b>	<b>1 130 030</b>	<b>1 474 690</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 280 048	919 127		
Kortsiktig gjeld		-30 882	-73 096		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 249 166</b>	<b>846 031</b>		



## BORETTSLAG MOGATA 11 ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 510 452	1 505 442	1 510 000	1 510 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 510 452</b>	<b>1 505 442</b>	<b>1 510 000</b>	<b>1 510 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-57 503	-56 091	-63 800	-71 476
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 000	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-61 130	-59 580	-61 400	-63 600
Konsulenthonorar	6	-3 780	-8 228	-7 500	-7 500
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-89 611	-132 277	-154 000	-203 000
Forsikringer		-116 735	-109 094	-113 500	-122 600
Kommunale avgifter	8	-280 640	-262 271	-282 000	-282 700
Energi/fyring	9	-79 354	-100 920	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 695	-203 900	-204 000	-214 000
Andre driftskostnader	10	-56 456	-56 607	-58 200	-58 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 003 029</b>	<b>-1 038 970</b>	<b>-1 104 400</b>	<b>-1 183 476</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>507 423</b>	<b>466 472</b>	<b>405 600</b>	<b>326 524</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 418	6 101	0	0
Finanskostnader	12	-35 358	-49 454	-49 600	-29 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 940</b>	<b>-43 353</b>	<b>-49 600</b>	<b>-29 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>475 483</b>	<b>423 119</b>	<b>356 000</b>	<b>297 524</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		475 483	423 119		



Mogata 11 Borettslag

**BORETTSLAG MOGATA 11**  
**ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 416 505	1 416 505
Tomt		70 000	70 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 486 505</b>	<b>1 486 505</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		52 821	51 924
Andre kortsiktige fordringer	14	3 648	3 648
Driftskonto OBOS-banken		203 107	276 456
Skattetrekkskonto OBOS-banken		547	501
Sparekonto OBOS-banken		1 019 924	586 598
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 280 048</b>	<b>919 127</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 766 552</b>	<b>2 405 631</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		1 201 110	725 627
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 204 110</b>	<b>728 627</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 402 560	1 474 908
Borettsinnskudd	16	129 000	129 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 531 560</b>	<b>1 603 908</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		12 293	64 905
Skyldige offentlige avgifter	17	2 561	2 411
Påløpte renter		158	259
Annen kortsiktig gjeld	18	15 870	5 522
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 882</b>	<b>73 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 766 552</b>	<b>2 405 631</b>
Pantstillelse	19	2 129 000	2 129 000
Garantiansvar		0	0



Mogata 11 Borettslag

Oslo, 27.04.2021  
Styret i Borettslag Mogata 11

Hege Vadstein /s/

Tom Klaveness /s/

Ingrid Liodden /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 262 412
Kabel-tv	197 640
Trappevask	50 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 510 452</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 053
Påløpte feriepenger	-5 871
Arbeidsgiveravgift	-12 256
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 911
Yrkesskadeforsikring	-234
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-57 503</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 780</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 388
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-58 193
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 136
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 525
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-89 611</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-117 976
Renovasjonsavgift	-162 664
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-280 640</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 648
Strøm oljefyr el.bereder	-67 706
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-79 354</b>



Mogata 11 Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 198
Driftsmateriell	-977
Lyspærer og sikringer	-641
Renhold ved firmaer	-43 056
Trykksaker	-335
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 350
Porto	-456
Bank- og kortgebyr	-2 443
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 456</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 326
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 418</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 358
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-35 358</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	1 242 100
Oppskrevet 1976	174 405
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 416 505</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.169

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt sykepenges	3 648
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 648</b>

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	325 092	
Nedbetalt i år	72 348	
		-1 402 560
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 402 560</b>

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

Opprinnelig 1953 -129 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -129 000****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -547

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 014

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 561****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -5 870

Avsatt egenandel (betalt i 2021 gjelder skade 2020) -10 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 870****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 000
Pantelån	1 402 560
<b>TOTALT</b>	<b>1 531 560</b>

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

Bygninger	1 416 505
Tomt	70 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 486 505</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret har kun holdt ett styremøte i 2020 etter Generalforsamlingen og fram til i dag, men for øvrig samarbeidet via telefon og epost.

### **HMS og brannsikkerhet**

- Internkontroll har blitt gjennomført, og batterier til røykvarslere har blitt delt ut til alle.
- Referat fra brannkurset som ble avholdt i 2014 har blitt sendt ut til alle nye beboere.

### **Dugnad**

På grunn av korona-situasjonen ble dugnadsoppgavene fordelt mellom de ulike andelseierne på forhånd, og informasjon om hvem som skulle gjøre hva ble sendt ut via epost. Alle var kjempeflinke med å stille opp og vi fikk gjort veldig mye av det som trengtes. Bl.a. ble den nederste delen av fasaden på gatesiden behandlet med graffiti-impregnering.

### **Vinduer**

På grunn av rapporterte skader på enkelte vinduer, innhentet vi anbud på utskifting av vinduer og verandadører fra tre firmaer. Samtidig satte vi i gang med en rundspørring for å kartlegge tilstanden på vinduer og verandadører. I motsetning til hva styret hadde trodd, viste deg seg at tilstanden på mesteparten av vinduene og verandadørene var god, slik at full vindusutskifting kan utsettes.

### **TV/internett**

Styret innhentet tilbud på TV og internett fra ulike leverandører for å undersøke om vi kunne få bedre tjenester til en lavere pris, og om det var mulig å få mer skreddersydde avtaler for hver andelseier. Vi endte opp med å beholde Telia (tidl. Get) som leverandør, men oppgraderte avtalen til en billigere og mer fleksibel løsning.

### **Skader**

Vi har hatt flere skader som har endt opp som forsikringssaker i løpet av året. Disse sakene har vært svært arbeidskrevende for styret, da det har krevet mye oppfølging av kommunikasjon mellom de berørte parter, forsikringsselskap og fagfolk.

### **Møll**

Da det ble meldt om at møll var observert på loftet, ble et skadedyrbekjempelsesfirma (Anticimex) satt på saken. Beboerne ble varslet og møllfeller ble hengt opp og undersøkt med jevne mellomrom. I begynnelsen av februar konkluderte Anticimex med at det ikke ble nødvendig med noen sanering, da det ikke hadde dukket opp flere møll i fellene etter tre måneder.



## **Kurs**

Styret deltok på OBOS' kurs om skjøtsel, drift og vedlikehold av uteområder.

## **Husordensreglene**

Styret oppdaget på et tidspunkt at Husordensreglene ikke var oppdatert på riktig måte. Enkelte av de tidligere endringene var plutselig ikke med i den nyeste versjonen. Vår forvaltningskonsulent gikk igjennom de siste års GF-vedtak og oppdaterte Husordensreglene i tråd med disse, slik at bl.a. det foreldede punktet om portneren ble fjernet.

## **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

## **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.

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Alliansen Renhold AS om renhold av fellesarealene.

## **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøper/bestilles ved henvendelse til Solvei Hope, tlf. 917 53 337. Skilt til postkasse bestilles av styret. For endring av skilt til porttelefon, kontakt styret.

## **Vaskeri**

Fellesvaskeriet i kjelleren er inkludert i felleskostnadene.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565457. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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 Eiendomsforvaltning AS.

### **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 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Mogata 11 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Satt opp belysning i bakgården	
2018	Overgang til bergvarme	Samt diverse ENØK-tiltak
2017	Utskiftning pulverapp. og røykvarslere	
2016	Oppussing av oppganger	
2016	Nye postkasser	
2016	Ventilasjonsrens	



2015	Rørfornyning og salg av tjenesteleilighet	
2014	Nye porttelefoner	
2014	Nye branndører vaskeri og strømtavlerom	
2014	Nye markiseduker i 5. etg	
2014	vedlikeholdsspyling og kamerainspeksjon	
2012	Brannsikring, Service radiatorer	Kontroll av alle slokkeapparat, utarbeidet branninstruks. Service og utbedring av radiatorer.
2011 - 2011	Rehabilitering av tak og fasader	
2011 - 2011	Utskifting av røykvarslere	
2003 - 2003	Tak/brannstige/røykvarslere	Vedlikehold tak og nye markiser i 5. etasje. Oppgradering av brannstigene og utskifning av røykvarslere.
2001 - 2001	Fyringsanlegget/loft	Utskifting av fyringsanlegg. Etterisolering av loft.
2000 - 2000	Kabelnett	Oppgradering av kabelnettet.
2000 - 2000	Utskifting dører	Utskifting av inngangs-, kjeller-, lofts-, og entrédører. Rehabilitering av balkongene i 1. etasje.
1998 - 1998	Stoppekraner	Stoppekraner i alle bad og kjøkken. Service på alle vinduene i borettslaget.
1997 - 1997	El - anlegget	Modernisering av el-anlegget. Moderniseringen omfatter nye hovedtavler, utskifting av stigeledninger og gårdsanlegg, nye automatsikringer i leilighetens sikringsskap, inntrekking av nye ledninger i samtlige leiligheter samt utskifting av originale stikkontakter og lampepunkter.
1995 - 1995	Bomberom	Rehabilitering av bomberom. Omgjort til festlokalet Rønbeck Hall
1994 - 1994	Fasaden	Fasaden mot gaten pusset opp (lagt på murstein).
1988 - 1988	Balkonger	Nye balkonger
1986 - 1986	Vaskeriet	Vaskeriet pusset opp første gang (malt). 2 nye vaskemaskiner, ny sentrifuge, vasker i rustfritt stål m.m. Nytt lavtspylende klosett i kjelleren - malt.
1985 - 1985	maling/porttelefon	Oppgangene malt, montert håndløpere med plastbelegg. Montert porttelefon.
1984 - 1984	Lys i oppganger	Gratis utskifting av lys i oppgangen (Firmaet het ENSTO).
1983 - 1983	Vinduer og ytterdører	Utskifting av vinduer - og ytterdører.
1979 - 1979	Maling	Maling av fasaden (mot gården).
1977 - 1977	Tak	Taket lagt helt om - nye takrenner og bordbeslag - elektriske kabler ble lagt i takrennene.



Mogata 11 Borettslag

1974 - 1974 Fyringsanlegget

Modernisering av fyringsanlegget



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styrearbeidet har økt i omfang de siste årene. Spesielt har styreleder fått mange tidkrevende saker til behandling. Styret ser at honoraret til styret ligger et godt stykke under gjennomsnittet i borettslag i Norge. Styret foreslår derfor øke styrehonoraret med kr 5 000, slik at honorar for perioden 2020/ 2021 blir på kr 45 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.



Sak 5

### **Forslag om vedtektsendring**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

### **Forslag til vedtak**

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

### **Endring av Husordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Under punktet «Oppussing» foreslås det at følgende slettes:

"Kun eksisterende føringsrør kan benyttes ved oppgradering av det elektriske anlegget."

### **Forslag til vedtak**

Under punktet «Oppussing» slettes følgende :

"Kun eksisterende føringsrør kan benyttes ved oppgradering av det elektriske anlegget."



Sak 7

## Endring av husordensreglene

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Under punktet «Oppussing» foreslås det at siste avsnitt endres til:

"I henhold til våtromsnormen skal en autorisert rørlegger eller autorisert membranlegger montere membran/mansjett. Hvis hele baderommet skal avdekkes, anbefales det nytt anlegg for alt, det vil si vann, avløp og sluk. Vær oppmerksom på at ved fjerning av det gamle sluket kan det oppstå skade/hull i gulvet som også medfører himlingsarbeid i leiligheten under. Før fjerning av sluk anbefales det derfor at taket i etasjen under inspiseres, for å unngå eventuell tvist om skadeomfang.

Hvis det ikke er lagt inn membran på ditt baderom, anbefales du å dusje i lukket dusjkabinett.

### Forslag til vedtak

Under punktet «Oppussing» endres siste avsnitt til:

"I henhold til våtromsnormen skal en autorisert rørlegger eller autorisert membranlegger montere membran/mansjett. Hvis hele baderommet skal avdekkes, anbefales det nytt anlegg for alt, det vil si vann, avløp og sluk. Vær oppmerksom på at ved fjerning av det gamle sluket kan det oppstå skade/hull i gulvet som også medfører himlingsarbeid i leiligheten under. Før fjerning av sluk anbefales det derfor at taket i etasjen under inspiseres, for å unngå eventuell tvist om skadeomfang.

Hvis det ikke er lagt inn membran på ditt baderom, anbefales du å dusje i lukket dusjkabinett."



Sak 8

### **Endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende punkt foreslås at settes inn etter punktet «Oppussing»:

"Andelshavers ansvar ved skader på bygningsmasse

Andelshaver er økonomisk ansvarlig for skader på bygningsmasse dersom andelshaver selv har initiert tiltak/oppussing som forårsaker skader, uavhengig av om skadene kunne forutses eller ikke. Dersom borettslagets forsikringsselskap benyttes, skal andelseier følgelig betale egenandelen.

#### **Forslag til vedtak**

Følgende punkt settes inn etter punktet «Oppussing»:

"Andelshavers ansvar ved skader på bygningsmasse

Andelshaver er økonomisk ansvarlig for skader på bygningsmasse dersom andelshaver selv har initiert tiltak/oppussing som forårsaker skader, uavhengig av om skadene kunne forutses eller ikke. Dersom borettslagets forsikringsselskap benyttes, skal andelseier følgelig betale egenandelen."



Sak 9

### **Endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Under punktet «Vedlikehold» foreslås det at følgende legges til på slutten:

"For at vinduene skal vare så lenge som mulig, er det viktig at alle rengjør og smører skinner og beslag minst en gang i året.

Styret sender ut vedlikeholdsinstruks sammen med egenerklæringskjema."

### **Forslag til vedtak**

Under punktet «Vedlikehold» skal følgende legges til på slutten:

"For at vinduene skal vare så lenge som mulig, er det viktig at alle rengjør og smører skinner og beslag minst en gang i året. Styret sender ut vedlikeholdsinstruks sammen med egenerklæringskjema."



Sak 10

## **Forslag om automatisk døråpner til hovedinngangsdøren**

**Forslag fremmet av:** Jenny Ueland og Mats Rongved

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vi ønsker å få til en automatisk døråpner til hovedinngangsdøren, og ber om at dette taes opp på neste generalforsamling. Dette kan løses ved en bryter på innsiden, og en låsebryter på utsiden. Døren vil da åpne seg selv og holde seg åpen i et gitt tidsrom. Fordelene med dette er mange, og spesielt knyttet til bruk av barnevogn, sykler, og tilfeller når man har mye å bære. Det er mange borettslag som har installert dette, og vil gjøre det enklere både for barnefamilier og eldre å kunne bo lengre i borettslaget.

Det billigste er å bruke en vanlig nøkkel for å aktivere bryteren fra utsiden.

Tony i Hemerlås ga dette overslaget på pris for vårt borettslag:

"Hei Mats

Som nevnt i mail er karmene på inngangsdørene for tynne slik at vi må montere en planke på overside for feste.

Er dette greit for dere så er et estimat på 3 stk dørautomatikker følgende:

- Pris ferdig montert ca kr. 72,000,- eks."

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget. Vi har tidligere hatt automatisk døråpner i A-oppgangen i regi av Hjelpemiddelsentralen. Dørarmen ble ofte ødelagt på grunn av feil bruk og ga styret mye merarbeid. I dette tilfellet behøvde vi ikke å betale for reparasjon, da det var Hjelpemiddelstatens ansvar. Med egen døråpner, vil det være borettslaget som må ta disse reparasjonskostnadene. Det var i tillegg et problem at dørene ble stående åpne en stund før de lukket seg automatisk, slik at uvedkommende kunne smette inn. Styret mener dørkrokene vi har fungerer godt nok når det gjelder å holde dørene åpne.

### **Forslag til vedtak**

Styret får mandat til å installere automatiske døråpnere på hovedinngangsdørene til en kostnadsramme på kr 120 000.



Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år.

### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Hege Vadstein**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Ingrid Liodden**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Solveig Hope**

**Tore Solstad**

### **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



**Valgkomiteens innstilling for styreverv i Mogata 11 Borettslag, 2021**

**Valg av leder for 2 år:**

Hege Vadstein Mogata 11 A

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Tom Klaveness Mogata 11 B

**Valg av 1 styremedlemmer for 2 år:**

Ingrid Liodden Mogata 11 B

**Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:**

Varamedlem Solveig Hope Mogata 11 A

Varamedlem Tore Solstad Mogata 11 A

**Valg av delegert til Obos generalforsamling:**

Hege Vadstein Mogata 11 A

Vara: Ingrid Liodden Mogata 11 B

**Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år**

Kristine Risum Mogata 11 A



Sak 12

**Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling**

Det skal velges en delegert og en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år.

**Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Hege Vadstein**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Ingrid Liodden**



Sak 13

### **Valgkomite**

Det skal velges valgkomite for 1 år.

### **Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Valgkomitemedlem** Velges for 1 år

**Kristine Risum**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Mogata 11 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 03.06.21 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 08.06.21 kl. 09.00.

**Selskapsnummer:** 0088 **Selskapsnavn** Mogata 11 Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Tore Solstad og Anne Nikoline Ørstavik velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021:

Se saksinformasjon sak 4. Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 45 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### 5. Forslag om vedtektsendring

Se sak 5 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 6. Endring av husordensregler

Se sak 6 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 7. Endring av husordensregler

Se sak 7 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 8. Endring av husordensregler

Se sak 8 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 9. Endring av husordensregler

Se sak 9 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 10. Forslag om automatisk døråpner til hovedinngangsdøren

Se sak 10 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Hege Vadstein	
Styremedlem	Ingrid Liodden	
Varamedlem	Solveig Hope	
Varamedlem	Tore Solstad	

## Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert og en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år. Se valgkomiteens innstilling.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Hege Vadstein	
Varadelegert	Ingrid Liodden	

## Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Se valgkomiteens innstilling.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Kristine Risum	



Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.