



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 740 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE VEITVET 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: Inger Lundanes  
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, 04.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 931 957	11 848 590
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 931 957</b>	<b>11 848 590</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		244 714	261 947
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		87 862	66 813
Annen driftskostnad		4 954 738	23 713 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 287 314</b>	<b>24 042 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 644 642</b>	<b>-12 194 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 868	41 210
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 868</b>	<b>41 210</b>
Annen finanskostnad		1 980 470	2 207 432
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 980 470</b>	<b>2 207 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 924 602</b>	<b>-2 166 222</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 720 040	-14 360 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</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		7 647 120	7 647 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		215 852	213 789
Sum varige driftsmidler		7 862 972	7 860 909
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 862 972	7 860 909
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 200	6 140
Andre fordringer		70 378	574 555
Sum fordringer		73 578	580 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 905 069	7 399 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 905 069	7 399 250
Sum omløpsmidler		8 978 646	7 979 945
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 841 618</b>	<b>15 840 853</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		22 500	22 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		70 546 204	75 266 245
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-70 546 204</b>	<b>-75 266 245</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-70 523 704</b>	<b>-75 243 745</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 082 661	82 382 109
Øvrig langsiktig gjeld		6 750 081	6 750 081
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>85 832 742</b>	<b>89 132 190</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 832 742</b>	<b>89 132 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		993 278	997 090
Leverandørgjeld		336 233	759 119
Annen kortsiktig gjeld		203 069	196 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 532 581</b>	<b>1 952 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 365 323</b>	<b>91 084 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 841 618</b>	<b>15 840 853</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684523

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 740 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE VEITVET 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: Inger Lundanes  
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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 931 957	11 848 590
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 931 957</b>	<b>11 848 590</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		244 714	261 947
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		87 862	66 813
Annen driftskostnad		4 954 738	23 713 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 287 314</b>	<b>24 042 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 644 642</b>	<b>-12 194 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 868	41 210
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 868</b>	<b>41 210</b>
Annen finanskostnad		1 980 470	2 207 432
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 980 470</b>	<b>2 207 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 924 602</b>	<b>-2 166 222</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 720 040	-14 360 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 647 120	7 647 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		215 852	213 789
Sum varige driftsmidler		7 862 972	7 860 909

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		7 862 972	7 860 909
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 200	6 140
Andre fordringer		70 378	574 555
Sum fordringer		73 578	580 695

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 905 069	7 399 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 905 069	7 399 250

Sum omløpsmidler		8 978 646	7 979 945
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 841 618</b>	<b>15 840 853</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 500	22 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	70 546 204	75 266 245
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-70 546 204</b>	<b>-75 266 245</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-70 523 704</b>	<b>-75 243 745</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 082 661	82 382 109
Øvrig langsiktig gjeld	6 750 081	6 750 081
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>85 832 742</b>	<b>89 132 190</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>85 832 742</b>	<b>89 132 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	993 278	997 090
Leverandørgjeld	336 233	759 119
Annen kortsiktig gjeld	203 069	196 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 532 581</b>	<b>1 952 408</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>87 365 323</b>	<b>91 084 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 841 618</b>	<b>15 840 853</b>



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET 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



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Øvre Veitvet 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 06.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14.05.21

### 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.



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

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

Årsmøtet åpnes 06.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14.05.21

**Selskapsnummer:** 5658 **Selskapsnavn** Øvre Veitvet Borettslag

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

#### Valg av protokollvitner:

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

Jeanett Borg og Jan Hallangen velges som protokollvitner

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

#### 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

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 220 000.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--



**Saker til behandling:**

**Protest mot høyrisikofengsel ved Bredtvetskogen**

**Saksfremstilling:**

Forslag til vedtak som sendes Aksjon Bevar Bredtvetskogen, Justisministeren og Akers avis Groruddalen: Beboerne i Øvre Veitvet Borettslag vil på det kraftigste protestere mot bygging av et stort, nytt høyrisikofengsel i Bredtvetskogen, Bredtv et er en viktig grønn lunge for oss som bor i område. Det er et sterkt tiltrengt naturområde i en tett befolket dal. Vi trenger ikke høye murer og gjerder, flomlys og økt trafikk. Vi trenger natur i byen vår.

**Forslag til vedtak:**

Forslaget tiltres

For	Mot

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

Det skal velges 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Christine Mungai (2 år)	
Styremedlem	Hassane Hadui (2 år)	
Varamedlem	Charnpreet Singh Grewal (1 år)	
Varamedlem	Jeanett Borg (1 år)	
Varamedlem	John Asle Ormset (1 år)	

Skjemaet leveres/sendes til styrets postkasse utenfor Veitvetstubben 5 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



### Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Øvre Veitvet Borettslag. Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5658>

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 honorarer
5. Protest mot høyrisikofengsel ved Bredtvetskogen
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Øvre Veitvet Borettslag**

Rita Reistad

Anam Jamroz

Kjell Rune Lind

Eyup Minkeser

Reidar Pettersen



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

**Styrets innstilling**

Jan Hallangen og Jeanett Borg velges.

**Forslag til vedtak**

Jan Hallangen og Jeanett Borg velges.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 4 720 040 overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5658 - Øvre Veitvet borettslag - 06.05.21.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rita Reistad	Veitvetstubben 1 D
Nestleder	Anam Jamroz	Veitvetveien 7 A
Styremedlem	Kjell Rune Lind	Veitvetstubben 1 C
Styremedlem	Eyup Minkeser	Veitvetstubben 4 B
Styremedlem	Reidar Pettersen	Veitvetstubben 4 B
Varamedlem	Tove Andresen	Veitvetveien 7 B
Varamedlem	Jeanett Helene Borg	Veitvetstubben 1 D
Varamedlem	Per Mattias Persson	Veitvetstubben 2 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Øvre Veitvet Borettslag

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Øvre Veitvet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948740184, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Veitvetstubben 1-8  
Veitvetstubben 10  
Veitvetveien 7 A-C

Gårds- og bruksnummer :  
89 24

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.

Øvre Veitvet Borettslag har ingen ansatte.

### 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 PWC.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden samt flere uformelle møter.

3 uker etter at den nye styrelederen ble valgt, ble vi stående uten leder. Noe som påførte oss mye ekstraarbeid og store utfordringer da vi var 4 personer som ikke hadde rukket å bli kjent med hverandre. Vi var alle heldigvis innstilt på å ta ansvar og ble enig om fremdriften videre. Viktig at styret får tid til å bli kjent med nye styremedlemmer slik at oppgaver blir fordelt på en riktig måte i forhold til ressurser og tid til rådighet.

Vi har kjørt bort over 2 tonn søppel, skrot, gamle møbler, elektriske artikler m.m.. Har brukt firma med hjelpemann pga coronasituasjonen slik at beboere har sluppet å være med på å lempe saker og ting opp på komprimatorbilen.

Vi har også hatt en større opprydding i sykkelrommene. Over 80 gamle sykler ble hentet kostnadsfritt av et sykkelfirma som bruker delene fra de gamle syklene og setter disse sammen til nye sykler som de videreselger for en billig penge.

Vi har ivarettatt sikkerheten i borettslaget ved å bytte alle låsene til inngangsdører, kjellerdører og sykkelrom, slik at alle har fått patenterte nøkler som ikke kan files og kopieres hos forskjellige Lås- og nøkkelfirmaer.

Vi har samlet inn over 70 reklamasjonssaker i forbindelse med 1.-årsbefaring/renoveringen av badene i borettslaget. Vi har engasjert advokat i saken. Noe som førte til at Sansbygg A/S tok tak i noen av sakene som var innkommet. Vi måtte derfor ta en ny runde og samle inn saker som ikke ble utbedret av Sansbygg A/S, og disse er nå oversendt advokaten. Det har også innkommet en del nye saker som vi har bedt advokaten om å ta opp med entreprenøren.

Vi har fått installert en ladepark på enden av blokken i Veitvetveien 7. På disse plassene er det ladeplikt. Man kan lade bilen i inntil 4 timer. Ladeparken ble installert slik at vi unngår eventuelt krav om ladetilgang for el-biler i garasjer og på parkeringsplasser. Vi har hatt en krevende oppryddingsjobb i forbindelse med nummerlister over garasje-/parkeringsplasser i borettslaget som ikke var oppdaterte. Listene samsvarte heller ikke med OBOS sine lister og det ble problematisk når plasser skulle leies ut/sies opp. Vi fant også at 3 garasjer har vært utleide i 2 år uten at det er betalt leie for disse.

Reparert ødelagte trappeneser i oppgangene.

Limt løse balkongglass.

Feieren hadde ikke vært her siden 2016, så vi bestilte ekstra kontroll av piper og feiing.

Vi har hatt befaring med WSP i forbindelse med vannproblemer og sig på balkongene. 2 beboere har malt tak og vegger i 2 sykkelrom.

Vi har inngått ny avtale om renhold av oppgangene i borettslaget. Oslo Renhold vil ta trappevasken hver uke. De skal feie kjellergangene samt pusse vinduer i oppgangene, vaskeriene og inngangspartiene ved behov.

Snøbrøyting og strøing på de store arealene vil fortsatt bli utført av Frode Gran Service A/S. Vaktmesteren sørger for brøyting og strøing av inngangspartiene.



Vedlikeholdsplan:

Utbedre vannproblemer på balkongene.

Flere vaskerier må utbedres. Det har vært mangel på vedlikehold over flere år.

Pusse opp inngangspartiene slik at det blir en universell og aldersvennlig utforming av inngangspartiene.

Fjerne mer søppel og skrot som har stått i årevis i flere bomberom/søppelrom. Noen tidligere andelseiere har satt igjen søppel og møbler i både bomberom og søppelrom før de flyttet. Noe var navnet og de har vi kontaktet for fjerning/bortkjøring av "gjenglemte" saker og ting.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 11 931 957.  
Dette er kr 22 043 lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 287 314.  
Dette er kr 52 326 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:  
97 876 høyere kostnad enn budsjetter knyttet til konsulenthonorar,  
339 892 høyere kostnad enn budsjetter knyttet til Drift og vedlikehold, dette skyldes bl.a. en ødelagt garasjeport til kr 69.851,- samt vedlikehold av garasjeanlegg med kr 54.534,- og høyere utgifter enn budsjetter da flere andelseierne har fått refundert utgifter til sikringsskap i første halvdel av 2020.  
90 525 lavere kostnad enn budsjetter knyttet til forsikring,  
367 062 lavere kostnad enn budsjetter knyttet til andre driftskostnader, samt andre mindre differanser.

### Resultat

Årets resultat på kr 4 720 040 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 7 446 065 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Dette vurderes som tilstrekkelig.

## 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 695 000 til ordinært 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 er budsjettert med kr 475 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Veitvet Borettslag.

## Lån

Øvre Veitvet Borettslag har 3 lån.

Lån i husbanken har en fast rente på 3,86%

To lån i Obosbanken har flytende rente på 1,58%.

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 Øvre Veitvet Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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



Uavhengig revisors beretning – Øvre Veitvet 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	DISPONIBLE MIDLER Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 027 537</b>	<b>5 725 686</b>	<b>6 027 537</b>	<b>7 446 066</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 720 040	-14 360 348	3 768 360	4 687 360
Tilbakeføring av avskrivning	15	87 862	66 813	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-89 925	-144 905	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	15 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 299 448	-3 044 820	-3 124 000	-3 459 000
Kapitalutvidelse ny andel		0	2 779 771	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	5 240	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 418 529</b>	<b>301 851</b>	<b>644 360</b>	<b>1 228 360</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 446 065</b>	<b>6 027 537</b>	<b>6 671 897</b>	<b>8 674 426</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		8 978 646	7 979 945		
Kortsiktig gjeld		-1 532 581	-1 952 408		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 446 065</b>	<b>6 027 537</b>		



## ØVRE VEITVET BORETTSLAG ORG.NR. 948 740 184, KUNDENR. 5658

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 822 060	11 801 643	11 914 000	12 158 000
Andre inntekter	3	109 897	46 947	40 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 931 957</b>	<b>11 848 590</b>	<b>11 954 000</b>	<b>12 198 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 714	-41 947	-40 540	-40 540
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	15	-87 862	-66 813	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 938	-9 030	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-62 500	-67 500	-67 500
Forretningsførerhonorar		-214 845	-208 790	-220 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-122 876	-32 297	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 034 892	-19 317 225	-695 000	-695 000
Forsikringer		-384 475	-442 822	-475 000	-400 000
Festeavgift		-260 291	-260 291	-260 300	-260 300
Kommunale avgifter	9	-1 625 222	-1 507 176	-1 636 000	-1 646 000
Energi/fyring	10	-99 234	-161 411	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 228	-95 845	-27 500	-27 500
Andre driftskostnader	11	-1 175 738	-1 616 569	-1 542 800	-1 542 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 287 314</b>	<b>-24 042 716</b>	<b>-5 339 640</b>	<b>-5 274 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 644 642</b>	<b>-12 194 126</b>	<b>6 614 360</b>	<b>6 923 360</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	55 868	41 210	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-1 980 470	-2 207 432	-2 850 000	-2 240 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 924 602</b>	<b>-2 166 222</b>	<b>-2 846 000</b>	<b>-2 236 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 720 040</b>	<b>-14 360 348</b>	<b>3 768 360</b>	<b>4 687 360</b>
Overføringer:					
Udekket tap			0 -14 360 348		
Reduksjon udekket tap		4 720 040		0	

**ØVRE VEITVET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 740 184, KUNDENR. 5658****BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Andre varige driftsmidler	15	215 852	213 789
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 862 972</b>	<b>7 860 909</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		36 920	84 307
Kundefordringer	16	3 200	6 140
Forskuddsbetalte kostnader		33 458	490 248
Driftskonto OBOS-banken		2 894 693	2 037 373
Sparekonto OBOS-banken		2 478 011	5 361 877
Sparekonto OBOS-banken II		3 532 365	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 978 646</b>	<b>7 979 945</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 841 618</b>	<b>15 840 853</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 225 * 100		22 500	22 500
Annen innskutt egenkapital		2 779 771	2 779 771
Udekket tap	17	-73 325 975	-78 046 016
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-70 523 704</b>	<b>-75 243 745</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	79 082 661	82 382 109
Borettsinnskudd	19	1 179 000	1 179 000
Annen langsiktig gjeld	20	5 571 081	5 571 081
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>85 832 742</b>	<b>89 132 190</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		194 069	196 200
Leverandørgjeld		336 233	759 119
Påløpte renter		345 954	374 933



11

Øvre Veitvet Borettslag

Påløpte avdrag		647 324	622 157
Annen kortsiktig gjeld	21	9 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 532 581</b>	<b>1 952 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 841 618</b>	<b>15 840 853</b>
Pantstillelse	22	111 413 760	177 413 760
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Rita Reistad

Anam Jamroz

Kjell Rune Lind

Eyup Minkeser

Reidar Pettersen

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

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

**INNETEKTER**

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	11 262 720
Garasje	417 000
Parkering	149 400
Bad/Varmtv.bereder	6 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 835 960</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-7 400
Garasje	-6 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 822 060</b>

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

Automatpenger	35 695
Korrigeringer på reskontro	17 478
Salg av nøkler	47 540
Parkeringsplass	300
Viderefakt. av feil hensatte ting	4 700
Tomteleie parkering, Veitvetveien 1-5 SE	1 000
Vipps	3 183
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>109 897</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-18 750
Naturalytelser speilkonto	18 750
Arbeidsgiveravgift	-33 664
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 950
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 714</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 220 000. I tillegg har styret fått dekket styreseminar for kr 1 823, jf. noten om andre driftskostnader. Dette gjelder en tur som var bestilt til Praha i mars 2020, men ble kansellert pga coronasituasjonen.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 938.

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

Juridisk bistand	-76 344
OBOS Prosjekt AS	-28 436
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 096
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-122 876</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-437 096
Drift/vedlikehold elektro	-318 354
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 096
Drift/vedlikehold brannsikring	-501
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 623
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 535
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-687
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 034 892</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-985 315
Feieavgift	-29 960
Renovasjonsavgift	-609 947
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 625 222</b>

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

Elektrisk energi	-85 951
Andre fyringskostnader	-13 283
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-99 234</b>

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

Container	-78 365
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 115
Telefon-/kontormaskiner	-4 850
Driftsmateriell	-3 281
Lyspærer og sikringer	-2 558
Vaktmestertjenester	-620 767
Renhold ved firmaer	-240 461
Snørydding	-105 128
Andre fremmede tjenester	-19 875
Kontor- og datarekvisita	-5 781
Trykksaker	-3 803
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 823
Andre kontorkostnader	-7 674
Telefon/bredbånd	-18 750
Porto	-12 231
Reisekostnader	-510
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-6 162
Velferdskostnader	-420
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 175 738</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	623
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 499
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 340
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	406
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>55 868</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-835 227
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-73 105
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 072 138
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 980 470</b>

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

Kostpris/bokført verdi	7 322 120
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 322 120</b>

Gnr.89/bnr.24

Tomten er festet til 2046 i 93 år 1983. Årlig festeavgift 260 291.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2011	23 539	
Avskrevet tidligere	-23 538	1

Tørketrommel

Tilgang 2015	59 700	
Avskrevet tidligere	-40 512	
Avskrevet i år	-8 529	10 659

Tørketrommel

Kostpris	99 889	
Avskrevet tidligere	-99 888	1

Vaskemaskin 2

Tilgang 2015	217 217	
Avskrevet tidligere	-147 397	
Avskrevet i år	-31 031	38 789

Ladebokser elbil

Tilgang 2019	144 905	
Avskrevet tidligere	-20 126	
Avskrevet i år	-48 302	76 477

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	89 925	89 925
--------------	--------	--------

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **215 852****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-87 862****NOTE: 16****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	10 473
Tap på krav	-7 273
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>3 200</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,86 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2001	-37 490 000	
Nedbetalt tidligere	15 489 144	
Nedbetalt i år	1 538 462	
		-20 462 393

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017	-4 558 222	
Nedbetalt tidligere	673 189	
Nedbetalt i år	255 999	
		-3 629 034

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-43 294 794	
Økning 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 798 573	
Nedbetalt i år	1 504 987	
		-54 991 234

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-79 082 661****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Økning en andel 2019 -5 240

224 andeler à kr 5 240 -1 173 760

**SUM BORETTINNSKUDD -1 179 000**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-5 571 081
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 571 081</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Korrigerings felleskostnader	-9 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 000</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 179 000
Pantelån	79 082 661
Påløpte avdrag	647 324
<b>TOTALT</b>	<b>80 908 985</b>

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

Bygninger	7 322 120
Tomt	325 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 647 120</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret kan kontaktes på:

- E-post: [ovreveitvet@styrommet.no](mailto:ovreveitvet@styrommet.no)
- Styrets postkasse: Veitvetstubben 5,
- Styret selger polletter fra kl 17.30 - kl 19.00 hver torsdag bortsett fra på helligdager

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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.

### Vaktmester

USBL vaktmestertjeneste v/Nicolay Meyer. Vaktmester ønsker at all kontakt med vaktmestertjenesten går via styret. Vaktmester skal være i borettslaget 22,5 t pr uke.

### Parkering

Borettslaget har 84 parkeringsplasser og 69 garasjer. Vi har også en liten ladepark for el-biler som beboerne i borettslaget kan benytte seg av. Max ladetid 4 timer. Det er ladeplikt på de plassene.

### Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdør, sykkelrom, kjellerganger og vaskeri samt skilt til ringeklokker, kan bestilles hos styret. Postkasseskilt kan bestilles hos Fix It på Linderud senter eller hos Jernia.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i hver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt hos styret på torsdager mellom kl. 17:30 og 19:00 i styrommet Veitvetstubben 5.

### TV/Internett

Borettslaget har innlagt fiber fra Homenet. Den enkelte andel besørger selv avtale for TV og internettsignal.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . 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.

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. Alle leilighetene har en røykvarsler ca 50 cm fra inngangsdøren (på innsiden) til leilighetene. Det skal være røykvarslere i alle 3. etg i borettslaget.

## 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.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Veitvet 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Rehabilitering av våtrom, bad og rør	
2016	Oppussing/maling av oppgangene	
2014	Nye søppelbrønner	
2014	Skifte av vinduer på inngangsside/kjøkken	
2014	Skifte av stuevinduer og balkongdør	
2014	Oppgradering av utearealer og lekeplass	
2012 - 2013	Renovert Garasjene, nye garasjedører	Samt automatisk portåpner
2011 - 2011	Maling av vinduer på kjøkkenside utvendig	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

**Styrets innstilling**

Godkjent

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 220 000.



Sak 5

## **Protest mot høyrisikofengsel ved Bredtvetskogen**

**Forslag fremmet av:** Bente Løvaas

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

Forslag til vedtak som sendes Aksjon Bevar Bredtvetskogen, Justisministeren og Akers avis Groruddalen: Beboerne i Øvre Veitvet Borettslag vil på det kraftigste protestere mot bygging av et stort, nytt høyrisikofengsel i Bredtvetskogen, Bredtv et er en viktig grønn lunge for oss som bor i område. Det er et sterkt tiltrengt naturområde i en tett befolket dal. Vi trenger ikke høye murer og gjerder, flomlys og økt trafikk. Vi trenger natur i byen vår.

### **Styrets innstilling**

Forslaget tiltres

### **Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Christine Mungai**

**Hassane Hadui**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Charnpreet Singh Grewal**

**Jeanett Borg**

**John Asle Ormset**



## 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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.