



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 648 210
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 751 384	4 446 501
Sum inntekter		4 751 384	4 446 501
Kostnader			
Lønnskostnad		243 028	252 148
Annen driftskostnad		3 321 935	4 273 570
Sum kostnader		3 564 963	4 525 718
Driftsresultat		1 186 421	-79 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 698	13 979
Sum finansinntekter		14 698	13 979
Annen finanskostnad		68 796	88 784
Sum finanskostnader		68 796	88 784
Netto finans		-54 098	-74 806
Ordinært resultat før skattekostnad		1 132 323	-154 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 132 323	-154 022
Årsresultat		1 132 323	-154 022
Totalresultat		1 132 323	-154 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 132 323	-154 022
Sum overføringer og disponeringer		1 132 323	-154 022



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		698 850	698 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		216 000	216 000
Sum varige driftsmidler		914 850	914 850
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		116 253	149 825
Sum finansielle anleggsmidler		116 253	149 825
Sum anleggsmidler		1 031 103	1 064 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			15 294
Andre fordringer		59 075	467 411
Sum fordringer		59 075	482 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 932	1 740 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 932	1 740 817
Sum omløpsmidler		3 050 007	2 223 522
SUM EIENDELER		4 081 110	3 288 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		207 440	
Udekket tap			924 883
Sum opptjent egenkapital		207 440	-924 883
Sum egenkapital		222 840	-909 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 838 900	2 943 975
Øvrig langsiktig gjeld		889 800	889 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 728 700	3 833 775
Sum langsiktig gjeld		3 728 700	3 833 775
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 054	308 418
Annen kortsiktig gjeld		47 516	55 486
Sum kortsiktig gjeld		129 570	363 905
Sum gjeld		3 858 270	4 197 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 081 110	3 288 196



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446748

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 648 210
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 953 648 210
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 751 384	4 446 501
Sum inntekter		4 751 384	4 446 501
Kostnader			
Lønnskostnad		243 028	252 148
Annen driftskostnad		3 321 935	4 273 570
Sum kostnader		3 564 963	4 525 718
Driftsresultat		1 186 421	-79 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 698	13 979
Sum finansinntekter		14 698	13 979
Annen finanskostnad		68 796	88 784
Sum finanskostnader		68 796	88 784
Netto finans		-54 098	-74 806
Ordinært resultat før skattekostnad		1 132 323	-154 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 132 323	-154 022
Årsresultat		1 132 323	-154 022
Totalresultat		1 132 323	-154 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 132 323	-154 022
Sum overføringer og disponeringer		1 132 323	-154 022



Organisasjonsnr: 953 648 210
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		698 850	698 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		216 000	216 000
Sum varige driftsmidler		914 850	914 850
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		116 253	149 825
Sum finansielle anleggsmidler		116 253	149 825
Sum anleggsmidler		1 031 103	1 064 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			15 294
Andre fordringer		59 075	467 411
Sum fordringer		59 075	482 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 932	1 740 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 932	1 740 817
Sum omløpsmidler		3 050 007	2 223 522
SUM EIENDELER		4 081 110	3 288 196

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital	15 400	15 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	207 440	
Udekket tap		924 883
Sum opptjent egenkapital	207 440	-924 883
Sum egenkapital	222 840	-909 483
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 838 900	2 943 975
Øvrig langsiktig gjeld	889 800	889 800
Sum annen langsiktig gjeld	3 728 700	3 833 775
Sum langsiktig gjeld	3 728 700	3 833 775
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	82 054	308 418
Annen kortsiktig gjeld	47 516	55 486
Sum kortsiktig gjeld	129 570	363 905
Sum gjeld	3 858 270	4 197 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 081 110	3 288 196



Organisasjonsnr: 953 648 210
ØVRE KRINGSJÅ 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



Årsmøte 2021

Øvre Kringsjå Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Øvre Kringsjø Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6039>

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. Honorar til valgkomite
6. Sykkelskur
7. Etablering av ladeplasser for elbil/ladbar hybrid på borettslagets eiendom
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Kringsjø Borettslag

Julia Tukh

Jeanette Eriksen

Thomas Winter Lieungh

Truls Røed

Frederik Hendrik Steenbergen



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Lars Von Heimburg og Maren Haug Andersen signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Von Heimburg og Maren Haug Andersen 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. 6039 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Julia Tukh	2020-2021
Styremedlem	Jeanette Eriksen	2020-2022
Styremedlem	Thomas Winter Lieungh	2019-2021
Styremedlem	Truls Røed	2020-2022
Styremedlem	Frederik Hendrik Steenbergen	2020-2021
Varamedlem	Ole Petter W Johansen	2020-2021
Varamedlem	Eduardo E. M. Mireles	2020-2021

Valgkomiteen

Ole Petter W Johansen	2020-2021
Chan Senaratne	2020-2021

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Kringsjå Borettslag

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953648210, og ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune.

Adressen til borettslaget er Folke Bernadottes Vei 6, og 5-9 med gårdsnummer 50 og bruksnummer 294, 295.

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 Kringsjå 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Året har vært sterkt preget av COVID-19 / Corona. Styret har ikke hatt like mange fysiske styremøter og befaringer, men har heller håndtert saker fortløpende per mail og over telefon, og har hatt digitale møter.

Styremøter

Per 6. april er det avholdt 5 styre- /digitale møter siden forrige årsmøte

Prosjektmøter / befaringer

Per 6. april er det avholdt 10 befaringer / digitale møter siden sist årsmøte

Leilighetsoverdragelser

Per 6.april er det registrert 17 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte

Bruksoverlating

Per 6.april er det registrert 2 bruksoverlatinger siden sist årsmøte

Garasjeoverdragelse

Per 6.april er det registrert 0 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte

Beboerarrangementer

I år har det blitt avholdt en høst- og vårdugnad. På grunn av CODIV-19 / Corona ble det dessverre ikke noe servering. For å unngå smitte, valgte styret å prioritere dugnadsoppgaver ute. Det ble kjøpt inn håndsprit og beboerne ble oppfordret til å holde avstand.

Styret takker alle dugnadsarbeidere og setter utrolig stor pris på alle som har bidratt året rundt med forskjellige typer engasjement.

Mange bidrar med hagearbeid, sosiale slag, rydding, innspill og synspunkter til styret. Alle oppfordres til å komme med forslag eller til selv å ta initiativer. Ønsker du å arrangere noe sosialt i borettslaget? Har du ønsker om beplanting?

Sommerfest:

På grunn av COVID-19 / Corona, ble det ikke avholdt en sommerfest siden sist årsmøte. Styret håper å kunne gjennomføre sommerfester når situasjonen bedrer seg.

Julegrantenning:

Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. Julegrantenning ble avholdt mandag den 30.november. Det ble dessverre ikke noe servering i år.

Klager

Per 6.april har styret behandlet 2 formelle klage/ advarsel i perioden.

Rundskriv

I perioden er det hengt opp 4 rundskriv:

- Radonmåling: utlevering av sporingsfilmene
- Radonmåling: Innlevering av sporingsfilmene
- Dugnad høsten 2020
- Dugnad våren 2020



HMS Brannvern

Brannvernrunder blir gjennomført i mai. Styret tolker forskrifter og anbefalinger fra brannvernmyndigheter slik at brannvernrunder skal gjennomføres minst én gang i året. Styret har engasjert firmaet Norsk Brannvern til dette. De kontakter alle leiligheter ved oppmøte. Det blir foretatt en enkel inspeksjon av håndslukkere og det gis anledning for beboere til å komme med spørsmål.

HMS lavblokka – nye hoveddører

I henhold til tidligere sak i GF skal alle inngangsdørene til oppgangene i lavblokka byttes ut. Styret har hatt flere møter med en arkitekt for å få på plass tegninger, slik at tilbud kan hentes inn. Styret har hatt flere møter, både fysiske og digitalt, og har endelig fått på plass tegninger for inngangspartiene.

Styret har også tatt kontakt med OBOS prosjekt for å bistå med å hente inn tilbud fra flere entreprenører.

Lavblokka – Gribbebod

Etter forespørsel fra hun som skulle ha ansvar for gribbeboden, har gribbeboden blitt fjernet. Boden ble ikke brukt på en fornuftig måte, og mye av det som ble lagt igjen der ble kastet.

Styret vil gjerne benytte denne muligheten til å minne beboerne om den store søppelkontaineren som står ved garasjene over Folke Bernadottes Vei 6 som de kan benytte seg av dersom de har behov for dette. Styret setter stor pris på om at dere melder fra når denne er full slik at vi kunne bestille tømning.

HMS – Radonmåling

Sporfilmene, for å gjennomføre radonmåling, ble levert ut til de aktuelle beboerne i begynnelsen av januar. For å samle inn disse, ble det satt ut esker i alle oppgangene i april. Sporfilmene har blitt sendt inn for analyse.

Høyblokka – service på avtrekksviften

Det ble gjennomført service på avtrekksviften i høyblokka. Førrige service var i 2015, og ifølge Kanalrens, bør det være et rensintervall på ca 5år.

Bestilt ekstra gjenvinningsdunk for papir

Etter flere samtaler med renovasjonsetaten, bestilte styret et ekstra gjenvinningsdunk for papir. Papir og papp blir tømt annenhver uke, og styret oppfordrer beboerne til å brette store esker når de kaster papir i gjenvinningsdunken. Dersom beboere har store pappesker, bes de om å brette dem og kaste dem i kontaineren som står ved garasjene.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 751 384.

Dette er ca kr 106 000 høyere enn budsjettert og skyldes inntekter fra forhåndsavklaring forkjøpsrett, tomteleie fra garasjen og antenneleie.

Kundeutbytte fra Gjensidige på kr 6 691 fremgår av finansinntekter og note 12.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 564 963.

Dette er ca kr 7 171 000 lavere enn budsjettert og skyldes at planlagte vedlikeholdstiltak herunder inngangspartier lavblokk og fjerning av pappør er utsatt.

Resultat

Årets resultat på kr 1 132 323 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til og utgjorde kr 105 075.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 920 437 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med ordinær drift av borettslaget.

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 en økning av energikostnader mot 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 24 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Kringsjø Borettslag.

Lån

Øvre Kringsjø Borettslag har lån i Terra Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21. Fra samme dato ble garasjeleie regulert opp med kr 50 per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Kringsjå Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Kringsjå Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 06:12:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: WWWA-6EQ7K-OGWAT-GJLVU-564YE-3GS08

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 859 617	2 087 070	1 859 617	2 920 437
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 132 323	-154 022	-6 347 000	1 127 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	18 348	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-105 075	-114 421	-96 000	-112 000
Reduksjon langsiktig fordring		33 572	22 642	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 060 820	-227 453	-6 443 000	1 015 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 920 437	1 859 617	-4 583 383	3 935 437
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 050 007	2 223 522		
Kortsiktig gjeld		-129 570	-363 905		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 920 437	1 859 617		



Øvre Kringsjå Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 647 500	4 350 400	4 645 000	5 050 000
Andre inntekter	3	103 884	96 101	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 751 384	4 446 501	4 645 000	5 050 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 028	-32 148	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-24 944	-5 191	-16 000	-12 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-293 401	-285 361	-298 000	-304 000
Konsulenthonorar	7	-28 501	-41 423	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-453 234	-1 204 400	-7 452 000	-550 000
Forsikringer		-186 654	-317 976	-189 000	-210 000
Festeavgift		-148 376	-148 376	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-608 479	-554 783	-606 000	-611 000
Energi/fyring		-70 485	-98 002	-140 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-916 414	-999 310	-940 000	-940 000
Andre driftskostnader	11	-583 447	-610 749	-665 000	-690 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 564 963	-4 525 718	-10 736 000	-3 867 000
DRIFTSRESULTAT		1 186 421	-79 217	-6 091 000	1 183 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 698	13 979	0	0
Finanskostnader	13	-68 796	-88 785	-256 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 098	-74 806	-256 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		1 132 323	-154 022	-6 347 000	1 127 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 440	0		
Reduksjon udekket tap		924 883	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	15	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	16	116 253	149 825
SUM ANLEGGSMIDLER		1 031 103	1 064 675
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		140	10 951
Kundefordringer		0	15 294
Forskuddsbetalte kostnader		58 935	456 460
Driftskonto OBOS-banken		195 930	353 191
Sparekonto OBOS-banken		2 795 002	1 387 625
SUM OMLØPSMIDLER		3 050 007	2 223 522
SUM EIENDELER		4 081 110	3 288 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		207 440	0
Udekket tap		0	-924 883
SUM EGENKAPITAL		222 840	-909 483
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 838 900	2 943 975
Borettsinnskudd	18	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	19	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 728 700	3 833 775
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 422	55 486
Leverandørgjeld		82 054	308 418
Annen kortsiktig gjeld	20	94	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 570	363 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 081 110	3 288 196
Pantstillelse	21	6 501 800	6 501 800
Garantiansvar		0	0



Øvre Kringsjå Borettslag

Oslo, __. __. 2021
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/

Jeanette Eriksen/s/

Thomas Winter Lieungh/s/

Truls Røed/s/

Frederik Hendrik Steenbergen/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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



Øvre Kringsjå Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 590 792
Leie	87 996
Garasje	75 600
Eiendomsskatt	3 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 757 456

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-75 600
Felleskostnader	-34 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 647 500

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie Telenor Norge	17 009
Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsrett	64 430
Tomteleie garasje 2020	22 256
Korrigeringer på reskontro	189
SUM ANDRE INNTEKTER	103 884

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 148
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 028

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.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 944. Kr 13 007,50 vedrører 2020 og kr 11 936,25 vedrører 2019.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 789
Planke AS - Skisseprosjekt	-17 713
SUM KONSULENTHONORAR	-28 501

NOTE: 8



Øvre Kringsjå Borettslag

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-33 236
Drift/vedlikehold elektro	-12 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 668
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 194
Drift/vedlikehold brannsikring	-307 531
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 581
Kostnader dugnader	-4 235

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -453 234

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 073
Vann- og avløpsavgift	-411 528
Renovasjonsavgift	-193 878

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -608 479

KOSTNADER GARASJER 10

Akkumulert garasjeunderskudd 1/1		149 842
Leie	75 600	
Forsikring	-2 095	
Snørydding/gresslipping	-10 855	
Avgifter	-22 256	
Administrasjon	-3 867	
Elektrisk energi	-2 939	
Resultatkonto	33 589	-33 589

AKKUMULERT GARASJEUNDERSKUDD 31/12 116 253

BORETTSLAGETS LÅN TIL GARASJEDRIFT 0

GARASJEDRIFTS GJELD TIL BORETTSLAGET 116 253

BORETTSLAGETS LANGSIKTIGE TIL FORDRING PÅ GARASJEDRIFT 116 253



Øvre Kringsjå Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 165
Skadedyrarbeid	-37 177
Driftsmateriell	-2 241
Lyspærer og sikringer	-3 259
Vaktmestertjenester	-135 460
Renhold ved firmaer	-238 920
Snørydding	-43 418
Gressklipping	-60 833
Andre fremmede tjenester	-14 000
Trykksaker	-2 440
Andre kontorkostnader	-8 513
Porto	-8 414
Bankgebyr	-5 107
Velferdskostnader	-10 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-583 447

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	319
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 377
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	311
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 691
SUM FINANSINTEKTER	14 698

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-68 796
SUM FINANSKOSTNADER	-68 796

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
SUM BYGNINGER	698 850

Gnr.50/bnr.294 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 154.

Tomten er festet av Oslo Kommune. Gnr.50/bnr.295 5-9

Festetid er 90 år fra 1961, reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert tiende år.

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



Øvre Kringsjå Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg

Tilgang 1979

216 000

216 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

216 000

NOTE: 16

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne

116 253

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER

116 253

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2011

-4 065 509

Nedbetalt tidligere

1 121 534

Nedbetalt i år

105 075

-2 838 900

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 838 900

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961

-673 800

SUM BORETTSINNSKUDD

-673 800

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd

-216 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-216 000

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer

-94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-94



Øvre Kringsjå Borettslag

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	2 838 900
Andre innskudd	216 000
TOTALT	3 728 700

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

Bygninger	698 850
TOTALT	698 850



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Informasjon om styrets medlemmer og kontaktopplysninger er gitt i egne oppslag i alle oppganger. Styret har også egen postkasse i FBV 6 (høyblokka).

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Vaktmesterkompaniet.

Renhold

Borettslaget har avtale med Crystal Facility AS om renhold av fellesarealene.

Gressklipping

Borettslaget har avtale om gressklipping med Crystal Facility. Meld fra til styret dersom du har tilbakemeldinger om gressklipping.

Søppel

Styret henstiller beboerne til ikke å hensette søppel på fellesarealer, men å benytte miljøhusene og den permanent utplasserte konteineren. Den låses opp med samme nøkkel som inngangsdørene, som står nedenfor garasjene.

Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser. Bruksretten kan selges sammen med leiligheten. Parkering på borettslagets tomt utenfor garasjene er ikke tillatt. Gateparkering må benyttes.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt bestilles via styret. Se eget oppslag i alle oppganger om hvem som er styrets ansvarlige for bestilling av nøkler og skilt.

Bodarealer i lavblokken og fellesrom

I bodområdet er det tillatt å sette opp ett skap av nøktern størrelse. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander, som eksempel bildekk, i dette området. Skap og gjenstander som ikke er montert og plassert forsvarlig kan bli kastet uten varsel.

Midlertidig oppbevaring

Borettslaget har to større rom og tre boder som kan benyttes for midlertidig oppbevaring. For tilgang må det lånes nøkkel av styret.



Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjeller i 9B og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskemaskinene kan benyttes ved å sette navnet sitt på timelister som ligger i vaskerommet. På tørkerommet finnes det to veggmonterte tørkestativ og to tørketromler. Disse kan benyttes uten timelister men husk å hente tøyet ditt så snart det er tørt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88746093. 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. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 godkjenning 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 Kringsjå Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Service og vedlikehold på ventilasjon i høyblokka (må gjøres hver 5.år. Neste må bestilles fra Kanalrens igjen i 2026)
- 2019 Alle lampene i fellesarealene har blitt byttet ut med LED-lamper
Varmekablene har blitt byttet ut på lavblokka
- 2017 Brannsentraler er oppgradert
- 2015 Rens av ventilasjonskanalene
- 2014 Overbygg over inngangspartier lavblokka
- 2013 Alle trappetrinn er gjennomgått og 72 løse trinn er reparert.
- 2012 Alle stoppekraner på stigerør byttet
- 2011 Fasade høyblokk og gavlvegger lavblokka er pusset opp. Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).
- 2009 Taktekking på høyblokk og garasjer
- 2007 Oppgradering uteområder (grillplass, lekeområde for barn)
- 2006 Takrehabilitering lavblokka
- 2006 - 2007 Oppgradering kabel-TV anlegg
- 2004 Delvis utskifting (frivillig) balkongdører/vinduer
- 2003 Brannforskriftsmessige entrédører til leilighetene
- 2003 Brann- og vannvarslingsanlegg installert (se også 2017)
- 2001 Avtrekksvifter og ventilasjonskanaler
- 2000 Fasadeutbedring
- 1999 - 2001 Modernisert el-anlegg
- 1996 Skiftet ytterdører



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000 og gjelder for perioden 2020/-21.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.



Sak 5

Honorar til valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har tradisjon for å honorere valgkomite når de leverer sin innstilling til nytt styre. Så er utført i år, og styret foreslår at de bevilges kr 8 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 8 000.



Sak 6

Sykkelskur

Forslag fremmet av: Ann-Kristin Novaro

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vist seg at det er usikkert å ha syklene låst ute i sykkelstativet. Stadig skjer det sykkeltyverier. I sykkelbodene er det så godt som fullt. Den ene boden er kanskje ikke så full men den er så kronglete å komme til at den fungerer bedre til kun vinterlagring. Hvis man kunne ha satt opp et sykkelskur så kan flere få glede av syklene sine.

Styrets innstilling

Dette vil bli tatt i sammenheng ved oppussing av inngangspartier / større investering. Det er planlagt, og stemt over ved et tidligere årsmøte i 2019, at det styret skal utrede muligheter for å sette inn en inngangsdør ved sykkelrommet i 5A. Styret håper at dette arbeidet kan tas samtidig med inngangspartier.

Forslag til vedtak

Styret sørger for å sette opp et sykkelskur

Sak 7

Etablering av ladeplasser for elbil/ladbar hybrid på borettslagets eiendom

Forslag fremmet av: Eirik Haukland Andresen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

1.januar 2021 trådte en ny bestemmelse i borettslagsloven §5-11 a i kraft. Endringen gir andelseiere, med samtykke fra styret og innenfor visse betingelser, rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid. Samtykke fra styret kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn til det.

Ladeplasser for elbil er med andre ord noe alle sameier og borettslag må forholde seg til i årene som kommer. Huseiernes landsforbund skriver på sine hjemmesider at de anbefaler alle borettslag å gjøre en god utredning om lading. De understreker at godt planlagte fellesløsninger på sikt vil bli bedre og billigere enn etablering av flere ulike enkeltløsninger. Huseierne anbefaler å nedsette en arbeidsgruppe hvis mandat kan være å:

- Skaffe og sette seg inn i relevant informasjon (herunder vurdere tilstand på eksisterende el.anlegg, kommunale støtteordninger mv.)
- Kartlegge interesse og behov på kort og lang sikt blant andelseierne
- Innhente tilbud
- Utarbeide en innstilling
- Kommunisere med styret underveis

Styrets innstilling

Styret støtter saken, men ønsker at Eirik Haukland Andresen skal sette opp arbeidsgruppe selv.

Alle utgifter i forbindelse med dette arbeidet, som feks utgifter for befaring og sjekk av kabelkapasitet, skal godkjennes av styret i forkant. Løsningen må fremlegges i en generalforsamling / ekstraordinær generalforsamling, slik at beboerne kunne stemme over løsningen og budsjettet.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter nødvendig arbeid for så snart som mulig å kunne tilby både garasjeiere og øvrig beboere lading av elbil på borettslagets eiendom. En egen arbeidsgruppe nedsettes og delegeres ansvar i tråd med Huseiernes anbefaling.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på styreleder. Som nye medlemmer til styret foreslås Ann-Kristin Novaro og Henrik Skoe. Frederik Steenbergen innstilles som vara sammen med Ingrid Holm (ny).

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Julia Tukh

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ann-Kristin Novaro

Henrik Skoe

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Frederik Hendrik Steenbergen

Ingrid Holm



Sak 9

Valgkomite for 1 år

Innstilling

Valgkomiteen tar gjenvalg med ønske om avløsning

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Chan Senaratne

Ole Petter W. Johansen



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
E-post: oef@obos.no

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