



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 845 377
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 328 105	3 401 312
Sum inntekter		3 328 105	3 401 312
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 457 165	1 632 011
Sum kostnader		1 523 225	1 700 471
Driftsresultat		1 804 880	1 700 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 120	5 574
Sum finansinntekter		3 120	5 574
Annen finanskostnad		1 084 718	1 294 004
Sum finanskostnader		1 084 718	1 294 004
Netto finans		-1 081 598	-1 288 430
Ordinært resultat før skattekostnad		723 282	412 411
Ordinært resultat etter skattekostnad		723 282	412 411
Årsresultat		723 282	412 411
Totalresultat		723 282	412 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		723 282	412 411
Sum overføringer og disponeringer		723 282	412 411



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		146 535 375	146 424 171
Sum varige driftsmidler		146 535 375	146 424 171
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		146 535 375	146 424 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 363	62 747
Sum fordringer		72 363	62 747
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 713	604 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 713	604 979
Sum omløpsmidler		691 076	667 726
SUM EIENDELER		147 226 451	147 091 897

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
Sum innskutt egenkapital		220 000	220 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 520 578	45 797 296
Sum opptjent egenkapital		46 520 578	45 797 296
Sum egenkapital		46 740 578	46 017 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 578 274	57 176 445
Øvrig langsiktig gjeld		43 879 500	43 879 500
Sum annen langsiktig gjeld		100 457 774	101 055 945
Sum langsiktig gjeld		100 457 774	101 055 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 885	7 989
Leverandørgjeld		23 214	10 667
Sum kortsiktig gjeld		28 099	18 656
Sum gjeld		100 485 873	101 074 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 226 451	147 091 897



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426796

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 845 377
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 911 845 377
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 328 105	3 401 312
Sum inntekter		3 328 105	3 401 312
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 457 165	1 632 011
Sum kostnader		1 523 225	1 700 471
Driftsresultat		1 804 880	1 700 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 120	5 574
Sum finansinntekter		3 120	5 574
Annen finanskostnad		1 084 718	1 294 004
Sum finanskostnader		1 084 718	1 294 004
Netto finans		-1 081 598	-1 288 430
Ordinært resultat før skattekostnad		723 282	412 411
Ordinært resultat etter skattekostnad		723 282	412 411
Årsresultat		723 282	412 411
Totalresultat		723 282	412 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		723 282	412 411
Sum overføringer og disponeringer		723 282	412 411



Sum opptjent egenkapital	46 520 578	45 797 296
Sum egenkapital	46 740 578	46 017 296
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 578 274	57 176 445
Øvrig langsiktig gjeld	43 879 500	43 879 500
Sum annen langsiktig gjeld	100 457 774	101 055 945
Sum langsiktig gjeld	100 457 774	101 055 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 885	7 989
Leverandørgjeld	23 214	10 667
Sum kortsiktig gjeld	28 099	18 656
Sum gjeld	100 485 873	101 074 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	147 226 451	147 091 897



Organisasjonsnr: 911 845 377
STÅLVERKSPARKEN 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

Stålverksparken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 27. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Stålverksparken Borettslag. Avstemningen åpner 19. april kl. 12:00 og lukker 27. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/678>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stålverksparken Borettslag

Line Skute Bråten

Anne Marie Dyrud

Peder Berg Larsen

Lars Bagstevold Smeby



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fisnik Haxhimehmedi og Kari Berntzen 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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Line Skute Bråten	Stålverkskroken 14 B
Styremedlem	Anne Marie Dyrud	Stålverkskroken 14 B
Styremedlem	Peder Berg Larsen	Stålverkskroken 14 A
Styremedlem	Lars Bagstevold Smeby	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Ali Mesbahi Amrani	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Sverre Kjelstrup Nymo	Stålverkskroken 14 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Line Skute Bråten Stålverkskroken 14 B

Varadelegert

Peder Berg Larsen Stålverkskroken 14 A

Valgkomiteen

Ingun Andersen	Stålverkskroken 14 B
Kjersti Johnsen	Stålverkskroken 14 A
Ingvild Selnes Storbekken	Toppåsveien 73 F

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

Generelle opplysninger om Stålverksparken Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Stålverksparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911845377, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Stålverkskroken 14 A

Stålverkskroken 14 B

Gårds- og bruksnummer :

129 101

Første innflytting skjedde i 2014.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.



Stålverksparken 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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 3 328 105.

Dette er lavere enn budsjett fordi a-konto oppvarming ble tatt med i budsjettet, men ikke regnskapsført.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 523 225.

Dette er noe lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 723 282 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 723 282.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 662 977 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 7 %. 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 215 000 til diverse 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 noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt fra 128 476 til kr 136 858. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stålverksparken Borettslag.

Lån

Stålverksparken Borettslag har to annuitetslån i OBOS Banken med månedlige forfall. Flytende rente og per nå ligger denne effektivt på 1,59% og 1,65%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 85 304. Dette er en oppgang på kr 2079 fra 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stålverksparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stålverksparken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beføtning – Stålverksparken 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		649 070	818 599	649 070	662 977
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		723 282	412 411	593 012	649 740
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-598 171	-581 940	-592 000	-612 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-111 204	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		13 907	-169 529	1 012	37 740
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 977	649 070	650 082	700 717
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		691 076	667 726		
Kortsiktig gjeld		-28 099	-18 656		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 977	649 070		

**STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 682 889	1 875 944	1 864 404	1 488 072
Innkrevde felleskostnader	2	1 597 128	1 525 368	1 817 596	1 691 928
Andre inntekter	3	48 088	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 328 105	3 401 312	3 682 000	3 180 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-9 000	-10 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-4 920	-4 795	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-83 225	-81 115	-100 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-9 393	-38 335	-5 000	-10 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-10 000	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-223 403	-328 446	-240 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-11 804	-16 651	-21 000	0
Kostnader sameie	21	-602 100	-679 488	-679 488	-713 460
Energi/fyring	10	-67 181	-69 750	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 028	-221 227	-230 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-216 311	-183 405	-206 500	-206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 523 225	-1 700 471	-1 636 988	-1 639 260
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 804 880	1 700 841	2 045 012	1 540 740
DRIFTSRESULTAT		1 804 880	1 700 841	2 045 012	1 540 740
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 120	5 574	0	0
Finanskostnader	13	-1 084 718	-1 294 004	-1 452 000	-891 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 081 598	-1 288 430	-1 452 000	-891 000
ÅRSRESULTAT		723 282	412 411	593 012	649 740
Overføringer:					
Til annen egenkapital		723 282	412 411		



STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	135 065 000	135 065 000
Tomt		11 200 000	11 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	270 375	159 171
SUM ANLEGGSMIDLER		146 535 375	146 424 171
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 267	55 307
Andre kortsiktige fordringer	15	6 373	7 440
Energiavregning	19	6 723	0
Driftskonto OBOS-banken		247 618	36 327
Sparekonto OBOS-banken		371 095	568 653
SUM OMLØPSMIDLER		691 076	667 726
SUM EIENDELER		147 226 451	147 091 897
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 5000		220 000	220 000
Annen egenkapital	16	46 520 578	45 797 296
SUM EGENKAPITAL		46 740 578	46 017 296
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 578 274	57 176 445
Borettsinnskudd	18	43 879 500	43 879 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 457 774	101 055 945
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 214	10 667
Påløpte renter		4 885	7 989
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 099	18 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 226 451	147 091 897



9

Stålverksparken Borettslag

Pantstillelse	20	146 265 000	146 265 000
Garantiansvar	21	127 917	146 355

Oslo, 08.03.2021

Styret i Stålverksparken Borettslag

Line Skute Bråten /s/

Anne Marie Dyrud /s/

Peder Berg Larsen /s/

Lars Bagstevold Smeby /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 525 944
Garasje	59 400
Eiendomsskatt	11 784
Kapitalkostnader på IN-lån	1 109 976
Kapitalkostnader på IN-lån 2	633 918
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-72 196
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	11 191
Overført til kapitalkostnader	-1 682 889
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 597 128

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd Oslo Kommune	48 088
SUM ANDRE INNTEKTER	48 088

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 60 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 096, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 393
SUM KONSULENTHONORAR	-9 393

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

Drift/vedlikehold bygninger	-39 861
Drift/vedlikehold elektro	-18 011
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 654
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 987
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-114 597
Kostnader dugnader	-7 988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-223 403

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 804
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-11 804

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Umålt fellesbruk	-67 181
SUM ENERGI / FYRING	-67 181

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 895
Diverse leiekostnader/leasing	-14 730
Vaktmestertjenester	-67 635
Vakthold	-17 375
Renhold ved firmaer	-76 772
Snørydding	-11 594
Trykksaker	-1 719
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 096
Andre kontorkostnader	-18 143
Porto	-911
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 311

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	86
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 442
Andre renteinntekter	592
SUM FINANSINNTEKTER	3 120

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 037 780
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 938
SUM FINANSKOSTNADER	-1 084 718

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	135 065 000
SUM BYGNINGER	135 065 000

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.129/bnr.101

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	6 373
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 373

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 325 530
Egenkapital fra IN tidligere år	41 821 547
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-5 626 499
SUM ANNEN EGENKAPITAL	46 520 578

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-87 759 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	33 259 909	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-54 499 091

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS BOLIGKREDITT AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-14 626 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 387 508	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	598 171	
Nedbetalt tidligere, IN	8 561 638	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-2 079 183
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-56 578 274

Lånet er et annuitetslån.

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/05-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024	
3001		400
		550
4001		1 300
7003		1 750
2002, 2003		2 600
3002, 3003		2 850
2006, 4002		2 950
5003		3 100
3006, 6003		3 200
4006		3 350
5008		3 400
5006		3 750
4005		3 800
5001		3 850
4008		3 900
4007		4 050
6008		4 250
2004, 2005, 5002		4 450
3004, 3005, 6002		4 650
2001		4 700
4004		4 750
6004		5 050
5007		5 100
6007		5 300
7002		6 500

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-43 879 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-43 879 500

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-231 300
SUM INNETEKTER	-231 300

KOSTNADER

Fjernvarme	232 452
SUM KOSTNADER	232 452

Avvik avregning	5 571
-----------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	6 723
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 879 500
Pantelån	56 578 274
Beregnete IN-forpliktelse	36 195 048
TOTALT	136 652 822

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

Bygninger	135 065 000
Tomt	11 200 000
TOTALT	146 265 000

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3744/4293 deler av Stålverket Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Stålverket Eierseksjonssameie som for fjoråret utgjør kr.127 917.

Selskapets andel i Stålverket Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Stålverket Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- 4 styremøter (Video når ikke det har vært mulig å samles)
- 2 møter med OBOS i året (Budsjettmøte og regnskapsmøte på Teams)

- Generell informasjon til beboerne via facebook og andre relevante kanaler (Vibbo, oppslagstavle osv)
- Samarbeid med barnehagen
- Nøkkelbestilling
- Postkasseskilt og navn på ringeklokke
- Organiseringen av dugnad (Vår og Høst)

- Oppfølging av økonomi og godkjenning av innkomne fakturaer

- Samarbeid med kommunen vedr. snørydding og feilparkeringer etter overtakelse av vei og gatetun
- Samarbeid med bydelsoverlegen, veidekke og andre vedr. bråk fra byggeplassene i nærområdet

- Samarbeid med Securitas ved utløst brannalarm

- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av heis
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av garasjeport
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av ventilasjonsanlegg
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av varmeanlegg
- Oppfølging av serviceavtale for brannluker

- Kontakt med grønnkontakt for service og feilmeldinger på elbilanlegg
- Kontakt med ICE i forbindelse med etablering av mobilantenner på taket
- Samarbeid med Unloc og oppfølging av elektroniske nøkler for nye og gamle eiere

Styret

Styret har e-post stalverksparken@styrommet.no. Se Stålverksparken Borettslags hjemmeside på www.staalverksparken.no for ytterligere informasjon.

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 med Rene Bygårder AS for vaktmestertjenester og Rene Trapper AS for renhold.



Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via styret, og sendes rekommandert i posten rett til andelseier. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648137. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kroner 65 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Line Skute Bråten

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Peder Berg Larsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ali Mesbahi Amrani

Sverre Nymo

Valg av 1 Delegert til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Line Skute Bråten

Valg av 1 Varadelegert til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Lars Smeby

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Harry Olafsen

Ingun Andersen

Trude Elling



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](mailto: oef@obos.no)

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