



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 650 775	2 668 568
Sum inntekter		2 650 775	2 668 568
Kostnader			
Lønnskostnad		183 071	173 726
Annen driftskostnad		1 596 970	1 454 274
Sum kostnader		1 780 040	1 628 000
Driftsresultat		870 735	1 040 568
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 138	68 415
Sum finansinntekter		6 138	68 415
Annen finanskostnad		198 119	250 061
Sum finanskostnader		198 119	250 061
Netto finans		-191 981	-181 646
Ordinært resultat før skattekostnad		678 754	858 922
Ordinært resultat etter skattekostnad		678 754	858 922
Årsresultat		678 754	858 922
Totalresultat		678 754	858 922
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		678 754	858 922
Sum overføringer og disponeringer		678 754	858 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 216 871	4 216 871
Sum varige driftsmidler		4 216 871	4 216 871
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		4 217 371	4 217 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 759	28 689
Andre fordringer		274 699	240 669
Sum fordringer		303 458	269 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 487 369	3 274 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 487 369	3 274 935
Sum omløpsmidler		3 790 827	3 544 293
SUM EIENDELER		8 008 198	7 761 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 106 752	3 785 505
Sum opptjent egenkapital		-3 106 752	-3 785 505
Sum egenkapital		-3 102 552	-3 781 305
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 475 455	11 020 225
Øvrig langsiktig gjeld		356 400	356 400
Sum annen langsiktig gjeld		10 831 855	11 376 625
Sum langsiktig gjeld		10 831 855	11 376 625
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		278 895	165 285
Annen kortsiktig gjeld			1 060
Sum kortsiktig gjeld		278 895	166 344
Sum gjeld		11 110 750	11 542 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 008 198	7 761 664



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418337

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 650 775	2 668 568
Sum inntekter		2 650 775	2 668 568
Kostnader			
Lønnskostnad		183 071	173 726
Annen driftskostnad		1 596 970	1 454 274
Sum kostnader		1 780 040	1 628 000
Driftsresultat		870 735	1 040 568
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 138	68 415
Sum finansinntekter		6 138	68 415
Annen finanskostnad		198 119	250 061
Sum finanskostnader		198 119	250 061
Netto finans		-191 981	-181 646
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		678 754	858 922
Årsresultat		678 754	858 922
Totalresultat		678 754	858 922
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		678 754	858 922
Sum overføringer og disponeringer		678 754	858 922



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

4 216 871 4 216 871

Sum varige driftsmidler

4 216 871 4 216 871

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og
andeler

500 500

Sum finansielle

anleggsmidler

500 500

Sum anleggsmidler

4 217 371 4 217 371

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Kundefordringer

28 759 28 689

Andre fordringer

274 699 240 669

Sum fordringer

303 458 269 358

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

3 487 369 3 274 935

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 487 369 3 274 935

Sum omløpsmidler

3 790 827 3 544 293

SUM EIENDELER

8 008 198 7 761 664

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 200 4 200

Sum innskutt egenkapital

4 200 4 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 106 752	3 785 505
Sum opptjent egenkapital	-3 106 752	-3 785 505
Sum egenkapital	-3 102 552	-3 781 305
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 475 455	11 020 225
Øvrig langsiktig gjeld	356 400	356 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 831 855	11 376 625
Sum langsiktig gjeld	10 831 855	11 376 625
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	278 895	165 285
Annen kortsiktig gjeld		1 060
Sum kortsiktig gjeld	278 895	166 344
Sum gjeld	11 110 750	11 542 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 008 198	7 761 664



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

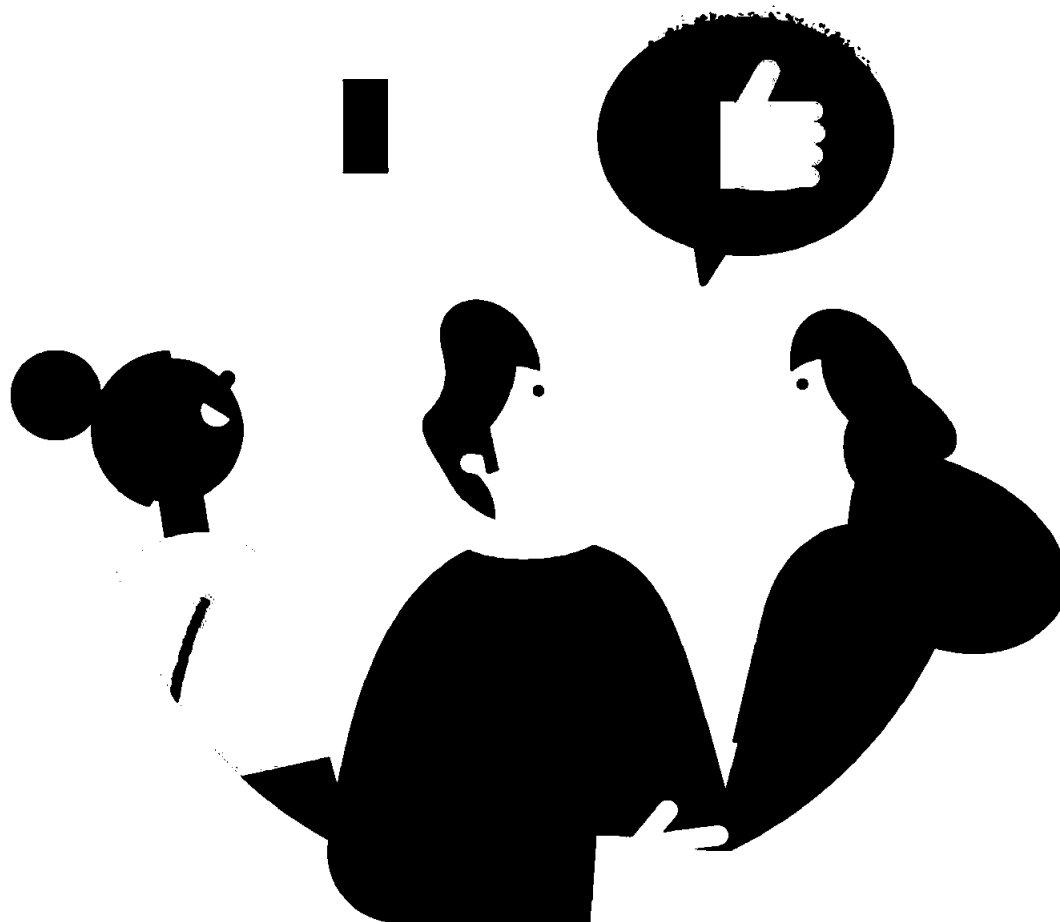
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0118 Leirskallen Borettslag





Til andelseierne i Leirskallen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Leirskallen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Leirskallen Borettslag
avholdes tirsdag 31.mai 2022 kl. 18.00 i Leirskallen Turnhall.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 i vedtektene om kommunikasjon mellom styret og andelseiere
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra Peer Kjosmoen om å installere fiber i borettslaget

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 26.04.2022
Styret i Leirskallen Borettslag

Thor-Erik Stenberg /s/ Vegard Ulsund /s/ Kelly Palencia /s/ Trine Andressen Scott /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor-Erik Stenberg	Leirskallen 18
Nestleder	Vegard Ulsund	Leirskallen 1
Styremedlem	Kelly Palencia	Leirskallsvingen 27
Styremedlem	Trine Andressen Scott	Leirskallen 14
Varamedlem	Audun Øvrum	Leirskallsvingen 25
Varamedlem	Marianne Myrvoll Nystøyl	Leirskallen 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Thor-Erik Stenberg		Leirskallen 18
Varadelegert		
Vegard Ulsund		Leirskallen 1

Valgkomiteen

Vidar Bjertnæs		Leirskallbakken 11
Hilde Kolnes		Leirskallen 7
Lars Neegaard		Leirskallsvingen 13

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Leirskallen Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Leirskallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976420, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Leirskallbakken 1-15
Leirskallen 1-15 4-18
Leirskallsvingen 1-27
Leirskallbakken 19-25

Gårds- og bruksnummer:
180 39 40

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten, kjøpt i 1986 er på 29 966 m².

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.

Leirskallen 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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 650 775. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Andre inntekter består i viderefakturering for Tv-avgift.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 780 040. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

Konsultenbistand

Avviket skyldes mindre forbruk enn forutsatt da budsjettet ble laget

Drift og vedlikehold

Avviket skyldes at styret budsjetter med en «buffer» i tilfelle det skulle oppstå noe uforutsett

Kommunale avgifter

Avviket skyldes at borettslaget forskuddsbetaler for andelseiere sin andel av eiendomsskatt

Andre driftskostnader

Avviket skyldes at kostnaden til alarm ikke er periodisert.

Resultat

Årets resultat på kr 678 754 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 511 932 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 409 000 til generelle vedlikeholdet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 27 403. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Leirskallen Borettslag.

Lån

Leirskallen Borettslag har lån i EIKA Boligkreditt. Ett lån til en flytende rentesats på 2,25%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 76 260 ink. mva. Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 78 172 ink.mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Leirskallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Leirskallen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Leirskallen Borettslag

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 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>.

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LEIRSKALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 377 949	3 034 080	3 377 949	3 511 932
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	678 754	858 922	448 747	370 096
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -544 770	-515 053	-544 000	-548 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	133 984	343 869	-95 253	-177 904
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 511 932	3 377 949	3 282 696	3 334 028
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 790 827	3 544 293		
Kortsiktig gjeld	-278 895	-166 344		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 511 932	3 377 949		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnska p 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 647 268	2 636 441	2 532 000	2 532 000
Andre inntekter	3	3 507	32 127	3 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 650 775	2 668 568	2 535 000	2 536 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 019	-16 226	-23 000	-24 000
Styrehonorar	5	-160 052	-157 500	-160 052	-166 573
Revisjonshonorar	6	-5 670	-4 795	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-3 201	-3 150	-3 201	-3 331
Forretningsførerhonorar		-76 260	-74 400	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-4 531	-1 271	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-73 019	-379 615	-399 000	-409 000
Forsikringer		-238 224	-225 549	-238 000	-266 000
Kommunale avgifter	9	-640 389	-350 517	-514 000	-540 000
Energi/fyring		-14 773	-11 673	-10 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 798	-136 177	-151 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-381 705	-258 728	-286 000	-303 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 780 040	-1 628 000	-1 894 253	-1 994 904
DRIFTSRESULTAT		870 735	1 040 568	640 747	541 096
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 138	68 415	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-198 119	-250 061	-202 000	-181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-191 981	-181 646	-192 000	-171 000
ÅRSRESULTAT		678 754	858 922	448 747	370 096
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		678 754	858 922		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 999 400	2 999 400
Tomt		1 217 471	1 217 471
Aksjer og andeler	14	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		4 217 371	4 217 371
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 759	28 689
Forskuddsbetalte kostnader	19	274 699	240 669
Driftskonto OBOS-banken		648 621	442 325
Sparekonto OBOS-banken		2 838 748	2 832 610
SUM OMLØPSMIDLER		3 790 827	3 544 293
SUM EIENDELER		8 008 198	7 761 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	15	-3 106 752	-3 785 505
SUM EGENKAPITAL		-3 102 552	-3 781 305
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 475 455	11 020 225
Borettsinnskudd	17	356 400	356 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 831 855	11 376 625
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		278 895	165 285
Annen kortsiktig gjeld		0	1 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 895	166 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 008 198	7 761 664
Pantstillelse	18	19 161 400	19 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04. 2022

Styret i Leirskallen Borettslag

Thor-Erik Stenberg /s/ Kelly Palencia /s/ Trine Andressen Scott /s/ Vegard Ulsund /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 327 976
Alarmavgift	182 448
Eiendomsskatt	115 448
Leietillegg påbygg	21 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 647 268

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for TV-avgift	3 507
SUM ANDRE INNETEKTER	3 507

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 019
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 019

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 2020/2021, og er på kr 160 052.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-4 531

SUM KONSULENTHONORAR**-4 531****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-11 002

Drift/vedlikehold VVS

-4 122

Drift/vedlikehold elektro

-6 543

Drift/vedlikehold utvendig

anlegg

-51 352

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-73 019**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt

-115 507

Vann- og avløpsavgift

-301 207

Feieavgift

-8 336

Renovasjonsavgift

-215 338

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-640 389****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container

-34 458

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-12 001

Snørydding

-47 006

Gressklipping

-18 166

Andre fremmede tjenester

-247 631

Kontor- og datarekvisita

-120

Trykksaker

-639

Andre kontorkostnader

-548



Porto	-634
Gaver	-12 628
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-5 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-381 705

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 138
SUM FINANSINNTEKTER	6 138

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-198 119
SUM FINANSKOSTNADER	-198 119

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	1 906 400
Oppskrevet 1973	1 093 000
SUM BYGNINGER	2 999 400

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.180/bnr.39 M. flere

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Leirskallen Skisenter. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris kr 500.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 29 år.

	-16 500	
Opprinnelig 2009	000	
Nedbetalt tidligere	5 479 775	
Nedbetalt i år	544 770	
		-10 475 455
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 475 455

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952

		-356 400
--	--	----------

SUM BORETTINNSKUDD **-356 400****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	356 400
Pantelån	10 475 455
TOTALT	10 831 855

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 999 400
Tomt	1 217 471
TOTALT	4 216 871

NOTE: 19**FORSKUDDSBETALTE/FØRTE KOSTNADER**

If Skadeforsikring, betalt 03.01.22 265 627

Østmarkas Venner, betalt 10.01.22 500

Anticimex AS, betalt 30.07.21 8 572

SUM FORSKUDDSBETALTE/FØRTE KOSTNADER **274 699**

"Forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2022, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2022.

4. Forslag til generalforsamlingen

A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

B. Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 i vedtektene om kommunikasjon mellom styret og andelseiere

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

C. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

D. Forslag fra Peer Kjosmoen om å installere fiber i borettslage

Forslag om installasjon av fibernettnett i Leirskallen Borettslag og ønskes behandlet på generalforsamlingen 2022.

Fordeler med fiber

- Det er fremtiden, og signalene beveger seg i lysets hastighet, noe som vil si at det er ingen begrensning på hvor høye hastigheter fiber kan levere i fremtiden. Allerede i dag kan ikke vanlig bredbånd hamle opp med fiber, og hastighetene via fiber er mye høyere.
- Fiber er mye mer stabilt enn vanlig bredbånd og blir ikke påvirket av ting som bredbånd gjør. Det er nesten ingen nedetid på fiber, og det er fordi det ikke påvirkes av ting som hvor mange som er på nettverket, hvor stor kapasitet som brukes i hele nabolaget, temperatur eller værforhold. Dette er bare noen av mange forskjellige ting fiber ikke påvirkes av.
- Fiber har raskere responstid enn vanlig bredbånd, og er utrolig framtidrettet ettersom det har stort potensiale til å bli enda bedre. Dette er spesielt viktig i en tid hvor hele familien er på internett, og det blir mer og mer teknologi som kobles opp mot internett.
- Fiberlinjene blir levert synkront, som vil si at det er like høy opplastning som nedlastning. Da slipper man problemer med lav opplastning, som er ofte et problem, med vanlig bredbånd.



- Fiber begrenser ikke dine muligheter når det kommer til online møter på hjemmekontor til barn som gamer på fritiden.

Styrets innstilling:

Styret har installasjon av fiber i borettslaget under utredning, og vil redegjøre for mulige løsninger under beboermøte. Styret ber derfor generalforsamlingen avvise forslaget



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder Thor-Erik Stenberg er ikke på valg:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vegard Ulsund	Leirskallen 1
Trine Andressen Scott	Leirskallen 14

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kelly Palencia	Leirskallsvingen 27
----------------	---------------------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Audun Øvrum Leirskallsvingen 25
2. Marie Hellmann Moxnes Leirskallbakken 25

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thor-Erik Stenberg	Leirskallen 18
--------------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vegard Ulsund	Leirskallen 1
---------------	---------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lars Øiseth	Leirskallen 8
Hilde Kolnes	Leirskallen 7
Lars Neegaard	Leirskallsvingen 8

I valgkomiteen for Leirskallen Borettslag

Lars Øiseth
Hilde Kolnes
Lars Neegaard



Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID 2021

Det er i 2021 avholdt 7 styremøter og 44 saker er behandlet. I tillegg er det avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger for behandling av søknader om tilbygg fra beboere. Det er også gjennomført en del befaringer på uteområdene i borettslaget.

Styret har i 2021 bestått av

Thor-Erik Stenberg – styreleder
Kelly Palencia - styremedlem
Vegard Ulsund – nestleder
Trine Andresen-Scott - styremedlem
Audun Øvrum - varamedlem
Marianne Nystøyl – varamedlem

Styret utfører mange løpende administrative oppgaver som kanskje ikke er så synlige for beboerne gjennom året. Noe av det viktigste er godkjenning av regnskapsbilag, kassererfunksjon og løpende økonomistyring.

Alt, i alt har 2021 vært et roligere år for styret enn hva det har vært de siste årene. I all hovedsak fordi de store utbyggingene for Leirskallen Turnhall og Leirskallen Panorama nå er over. Samtidig er det nok av ting å ta tak i og en god del løpende henvendelser om praktiske spørsmål beboerne har.

De viktigste områdene det er arbeidet med i 2021 kan oppsummeres i;

Padde dammen ved lekeplassen.

Styret har i flere år vært bekymret for tilstanden til dammen ved ballplassen vår. Vannet har over tid forsvunnet, og dammen er nå i praksis helt tørr.

Styret besluttet derfor å ta en siste runde med aktuelle etater i kommunen og interesseforeningene for Ljanselva. Dette er gjort og styret erfarer at det er lite respons å få hos alle og bekymringen er nok ikke like stor i interesseorganisasjonene og i kommunens organer som den har vært i styret.

Det er derfor besluttet at styret ikke tar ytterligere initiativ rundt denne saken.

Søknader om tilbygg og kostnadsdekning

Styret har behandlet flere søknader om tilbygg, levegger, hage-boder ol gjennom året. Det er hyggelig å se at beboerne oppgraderer standard både rent husmessig og i hagene. Dette er til det beste for oss alle.

Utfordringer med rotter i hagene i borettslaget

Gjennom året har det oppstått relativt store utfordringer og plager med rotter i borettslaget. Styret innhentet profesjonell hjelp med å forsøke å stoppe dette, men det viser seg å være vanskelig å få kontroll på det hele. Det har derfor blitt sendt ut oppfordring til beboerne om å unngå å mate fugler, fjerne nedfallsfrukt, ikke kompostere i hage, fjerne kratt etc. Det har heldigvis ikke vært rapportert besøk av rotter inne i husene. Vi håper tiltakene som er gjort gjør at forholdene vil bli bedre utover i 2022.

Drenering i Leirskallsvingen 3

I forbindelse med utbygging av bolig i Leirskallen 3 har det blitt gjort dreneringsarbeider rundt denne boligen hvor borettslaget dekker sin andel av dette.

Annet

Gårdreform Snø og Grønt har også dette året vært leid inn for å utføre snøbrøyting og gressklipping og styret er i all hovedsak godt fornøyd med arbeidet som gjøres.

Vårdugnaden ble dessverre ikke gjennomført i år. Covid-19 situasjonen gjorde at denne måtte avlyses. Vi håper på en bedre tider i 2022 slik at vi kan gjennomføre dette på vanlig måte.

Julegrantenningen ble avholdt i en litt forenklet utgave hvor vi valgte å ikke gjennomføre gang rundt juletreet. Det ble en veldig hyggelig samling med meget godt fremmøte. Flott å se alle barna og barnefamiliene vi nå har i borettslaget.

Styret vurderer at 2021 har vært et godt driftsår. Vi mener borettslaget har en solid økonomi, og god kontroll på inntekter og kostnader slik at vi kan håndtere de utfordringer som oppstår underveis, over driften.

Styret mener laget er godt posisjonert for å håndtere kommende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Styret

Se Leirskallen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/leirskallen/om> 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565466. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2021 Drenering i Leirskallsvingen 3
- 2020 Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.
- 2018 Drenering av Leirskallen 1 og 3.
- 2017 Omlegging av strøm til «rundingen»
- 2016 Rehabilitering av kloakkledning, Leirskallsvingen 13,15,17 og 19.
- 2015 Malt alle hus utvendig.
Gjennomført radonmåling og utført nødvendige tiltak.
- 2012 Sluttført dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
- 2011 På begynt dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
- 2008/2009 Rehabilitering av borettslagets fasader. Utskifting av dører og vinduer.
Tilleggs- og etterisolering. Ny utvendig kledning.
- 2004 Rehabilitering av alle pipene; etablering av ny lekeplass i henhold til krav i nye forskrifter; drenering i Leirskallsvingen 17/19 og Leirskallbakken 13/15.
- 2003 Drenering av Leirskallsvingen 25/27.
- 2000 Alle hus ble malt.
- 1995 Rehabiliterert alle spillvannsledninger og noen vanninntak.
- 1992 Skiftet alle tak. Skiftet nødvendig utvendig panel, malt alle hus, skiftet renner og nedløp.



**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.