



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 979 380	2 977 576
Sum inntekter		3 979 380	2 977 576
Kostnader			
Lønnskostnad		284 418	282 842
Annen driftskostnad		1 294 966	1 881 670
Sum kostnader		1 579 385	2 164 512
Driftsresultat		2 399 995	813 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 328	1 386
Sum finansinntekter		7 328	1 386
Annen finanskostnad		392 131	498 582
Sum finanskostnader		392 131	498 582
Netto finans		-384 803	-497 196
Ordinært resultat før skattekostnad		2 015 192	315 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 015 192	315 868
Årsresultat		2 015 192	315 868
Totalresultat		2 015 192	315 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 015 192	315 868
Sum overføringer og disponeringer		2 015 192	315 868



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		66 460 500	66 460 500
Sum varige driftsmidler		66 460 500	66 460 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 460 500	66 460 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 101
Andre fordringer		106 147	218 642
Sum fordringer		106 147	228 742
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		570 408	267 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		570 408	267 872
Sum omløpsmidler		676 555	496 614
SUM EIENDELER		67 137 055	66 957 114

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 007 162	22 991 969
Sum opptjent egenkapital		25 007 162	22 991 969
Sum egenkapital		25 012 662	22 997 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 463 636	20 029 931
Øvrig langsiktig gjeld		23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld		41 924 136	43 490 431
Sum langsiktig gjeld		41 924 136	43 490 431
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 604	38 905
Leverandørgjeld		179 401	393 602
Skyldige offentlige avgifter		5 955	5 194
Annen kortsiktig gjeld		13 298	31 513
Sum kortsiktig gjeld		200 257	469 214
Sum gjeld		42 124 393	43 959 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 137 055	66 957 114



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459301

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 979 380	2 977 576
Sum inntekter		3 979 380	2 977 576
Kostnader			
Lønnskostnad		284 418	282 842
Annen driftskostnad		1 294 966	1 881 670
Sum kostnader		1 579 385	2 164 512
Driftsresultat		2 399 995	813 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 328	1 386
Sum finansinntekter		7 328	1 386
Annen finanskostnad		392 131	498 582
Sum finanskostnader		392 131	498 582
Netto finans		-384 803	-497 196
Ordinært resultat før skattekostnad		2 015 192	315 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 015 192	315 868
Årsresultat		2 015 192	315 868
Totalresultat		2 015 192	315 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 015 192	315 868
Sum overføringer og disponeringer		2 015 192	315 868



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 460 500	66 460 500
Sum varige driftsmidler		66 460 500	66 460 500

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		66 460 500	66 460 500
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			10 101
Andre fordringer		106 147	218 642
Sum fordringer		106 147	228 742

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		570 408	267 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		570 408	267 872

Sum omløpsmidler		676 555	496 614
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		67 137 055	66 957 114
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	25 007 162	22 991 969
Sum opptjent egenkapital	25 007 162	22 991 969
Sum egenkapital	25 012 662	22 997 469
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 463 636	20 029 931
Øvrig langsiktig gjeld	23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld	41 924 136	43 490 431
Sum langsiktig gjeld	41 924 136	43 490 431
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 604	38 905
Leverandørgjeld	179 401	393 602
Skyldige offentlige avgifter	5 955	5 194
Annen kortsiktig gjeld	13 298	31 513
Sum kortsiktig gjeld	200 257	469 214
Sum gjeld	42 124 393	43 959 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 137 055	66 957 114



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 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:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære generalforsamling i Langes Gate 4 og 6 Brl bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 03.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.03.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

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



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

Årsmøtet åpnes 03.03.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.03.2021

Selskapsnummer: 8214 **Selskapsnavn:** Langes Gate 4 og 6 Brl

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

2. Valg av protokollvitner: Bernhard Gabriel Håland og Ugne Striokaite.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

4. Fastsettelse av styrehonorar, kr 150 000. Beløpet er uendret fra i fjor

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

5. Valg av tillitsvalgte. NB: Det står oppført 3 kandidater til styremedlemmer, men det skal kun velges 2 styremedlemmer. Viktig at det kun settes kryss i boksen ved siden av navnet til de 2 styremedlemmene du ønsker å stemme på.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Ingeborg Briseid Kraft	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Vilde Krüger	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Alina Johannessen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Sandro Velimir	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Bernhard Gabriel Håland	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Sjur Von Quillfeldt Brekke	<input type="checkbox"/>

Skjemaet sendes pr e-post senest 11.03.2021 slik at din deltagelse blir registrert til langesgate4og6@outlook.com . Alternativt kan skjemaet sendes/legges i postkassen til styreleder Gullik-André Fjordbo, Langes Gate 6, 0165 Oslo.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gullik-André Fjordbo	2020 – 2021
Styremedlem	Christian Stein Grading	2020 – 2022
Styremedlem	Andreas Hodne	2020 – 2022
Styremedlem	Ugne Striokaite	2020 – 2021
Styremedlem	Ingvild Våset Thorsen	2020 – 2021
Varamedlem	Sjur Von Quillfeldt Brekke	2020 – 2021
Varamedlem	Vilde Krüger	2020 – 2021

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

Generelle opplysninger om Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Langes Gate 4 og 6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986235469, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Langes Gate 4 A-B-C
Langes Gate 6

Gårds- og bruksnummer :
208 372 374

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i perioden 3. mars 2020 - 8. februar 2021

Styret har hatt 13 styremøter siden forrige generalforsamling. Det første møtet ble avholdt fysisk. De resterende møtene ble avholdt over Zoom på grunn av smittesituasjonen.

Styret har ført timer for å kunne gi generalforsamlingen en god oversikt over hvor mye tid styret har brukt på styrearbeid det siste året. Totalt har styret jobbet 501 timer siden sist generalforsamling (mars 2020). Timene er fordelt på oss i styret og på mange små og store oppgaver. Alt fra innhenting av tilbud på vedlikeholdsarbeid, gjennomføring av befaringer, åpne for elektriker og lignende, godkjenne timelister til ansatte, svare på mail fra beboere, svare på telefoner fra meglere osv.

Styret ønsker å gi generalforsamlingen nærmere innsikt i noen av sakene styret har arbeidet med det siste året:

Bodfordelingen

I januar 2020 vedtok det forrige styret en ny bodfordeling. På bakgrunn av innspill fra beboere ble bodfordelingen vurdert på nytt, og styret vedtok i hovedsak å beholde fordelingen slik den originalt var. Avgjørelsen ble tatt etter at vi målte opp alle bodene, slik at vi fikk korrekt informasjon om situasjonen. De bodene som var ledige ble tildelt andelseierne som betaler mest felleskostnader i forhold til hvor stort bodareal de disponerer.

Økonomi – Felleskostnader

Styret har valgt å gjennomføre en del vedlikeholdsprosjekter i denne perioden. Vi har blant annet utbedret det elektriske anlegget og gjennomført en rekke branntekniske oppgraderinger. Disse to vedlikeholdsprosjektene kostet til sammen litt over 400.000 kroner. Ca. 235.000 av dette beløpet blir betalt i 2021.

I juli 2020 valgte styret å øke felleskostnadene med 10 %. I tillegg har vi refinansiert lånet hos DNB og fått satt ned rentene. Dette fordi styret mente det var behov for å prioritere vedlikeholdsarbeid, og på grunn av et kortsiktig lån på 365.000 kroner som forfalt i 2020.

Brannvern

Nå er de viktigste tiltakene som angår det elektriske anlegget utført. Alle vesentlige avvik er rettet, og elektrikerne har byttet de avlange gamle lysene med 30 nye LED-lys i kjelleren. Styret hentet inn tilbud fra to aktører og sparte 57.200 kroner ved å velge det rimeligste tilbudet fra et godkjent selskap.

Styret har i henhold til kravene fra brannteknisk tilstandsrapport og Oslo kommune engasjert et selskap til å blant annet:

- Oppgradere kjellertak i 4C med to lag 13mm gipsplater
- Leverer og bytte dør til tavlerom i nr. 4A og nr. 6
- Leverer og monterer ny dør mellom trapperom og bodarealer i 4A
- Brannsikre treverk over dører/åpninger, 11 stk.
- Brannmale tretrapp med 40 trinn i nr. 6
- Brannfuge overgang mellom vegger og tak i begge bygg (det er derfor de trengte tilgang til bodene)

Det ble hentet inn tilbud fra to aktører her også. Styret sparte 121.004 kroner ved å velge det rimeligste tilbudet.



Styret har i tråd med kravene inngått en avtale om årlig kontroll av brannslukningsapparatene på fellesarealene og nøddlysene. Avtale om årlig kontroll av brannalarmanlegget har blitt inngått av et tidligere styre.

HMS

Borettslaget har ansvaret for å varsle om, og fjerne snø eller is som truer med å falle fra hustak mot offentlig sted, jf. Oslos politivedtekter § 4-1. Styret har derfor inngått en sikkerhetsavtale med Rasfare.no AS. Selskapet inspiserer taket hver dag i perioder hvor det er fare for farlige is- og snødannelse. Ved fare setter selskapet umiddelbart ut avvisere som varslere for fotgjengere, og fjerner deretter snøen/istappene.

Styret engasjerte en profesjonell klatrer til å fjerne løv og mose fra alle takrennene til borettslaget. Det ble tre store poser med avfall. Takrennene ut mot gaten fikk han ikke rensset ettersom disse dessverre var fryst.

I tråd med vedlikeholdsrapporten engasjerte styret et selskap til å slamsuge borettslagets kummer i bakgården.

Styret ble oppmerksomme på at borettslaget har en lovbestemt plikt til å ha toalett og håndvask for sine ansatte, se arbeidsplassforskriften § 3-7. Dette er nå montert av rørleggere.

Forsikringssaker

27. oktober 2020 ble det oppdaget store mengder vann i kjelleren til 4C. Styreleder kontaktet forsikringsselskapet som forklarte at de ville dekke følgeskader, men ikke utbedring av feilen som førte til innsig av vann. Ettersom det ikke var noen følgeskader, og egenandelen i en forsikringssak uansett er 10.000 kroner, ble det billigst at styret fjernet vannet selv. Dette måtte gjøres med en gang. To fra styret kjøpte inn en lensepumpe og en avfukter og fikk fjernet vannet og tørket kjelleren i løpet av kvelden.

Søndag 15. november var det en stor vannlekkasje fra en leilighet i 4A. Vannet rant ned til en av leilighetene i etasjen under. Beboerne tørket opp vannet raskt og styreleder fikk satt inn avfukteren etter kort tid for å begrense skaden. Etter befaring fra takstmann engasjert av forsikringsselskapet, fikk borettslaget dekket utbedringskostnadene for bytte av gulv i to av leilighetene og tørking/maling av tak i leiligheten under.

Reklamasjoner

Etter å ha lest gjennom borettslagets kontrakter, så styret at prisen for internett ikke skulle økes i perioden 2017-2022. Internettleverandøren hadde likevel begynt å øke prisen for internett fra 2019. Styret gjorde leverandøren oppmerksom på dette og fikk tilbakebetalt 6.567 kroner og sørget for at prisen ble holdt nede på riktig nivå for resten av perioden.

Styret bestilte reparasjon av drop-in-tørketrommelen i september. Etter ca. to måneder måtte reparasjon bestilles på nytt. Styret undersøkte begge fakturaene og fant ut at det var samme feil begge gangene. Styret reklamerte på den andre jobben og fikk dette innvilget. Borettslaget trengte dermed ikke å betale en faktura på 4.713 kroner.

Borettslaget har en avtale om skadedyrkontroll fire ganger i året. Styret var ikke kjent med at det skulle være kontroll fire ganger i året, ettersom avtalen ikke lå i vårt arkiv. Vi trodde det bare var en eller to ganger i året, men det viser seg at vi har betalt for fire. Styret



gjorde leverandøren oppmerksom på dette, og fikk tilbakebetalt 7.052 kroner for noen manglende utførte kontroller.

Koronasituasjonen

Vanligvis arrangeres det dugnad, sommerfest og julegrantenning hvert år. Styret vurderte hvert arrangement for seg i lys av retningslinjene. Vi mente dessverre det ikke ville være forsvarlig med noen av arrangementene i år. Vi håper at situasjonen roer seg snart, slik at vi kan ta opp igjen de hyggelige tradisjonene.



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 2 942 769.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 579 385.

Resultat

Årets resultat på kr **2 015 192** 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 1 036 611 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 978 581.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **476 297** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langes Gate 4 og 6 Borettslag.

Lån

Langes Gate 4 og 6 Borettslag har to lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langes Gate 4 og 6 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-11 11:06:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y4ISV-V5WQ-LF04D-KHJEG-VEE3A-CP1ZA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

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.	27 400	127 818	27 400	476 298
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 015 192	315 868	1 018 636	686 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 4 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -4 529 684	-416 286	-1 123 000	-871 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -1 036 611	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	448 897	-100 418	-104 364	-185 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	476 297	27 400	-76 964	291 298
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	676 555	496 614		
Kortsiktig gjeld	-200 258	-469 214		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	476 297	27 400		



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		845 874	1 050 264	1 072 932	919 704
Innkrevde felleskostnader	2	2 097 898	1 916 682	2 003 068	2 200 296
Andre inntekter	3	-1 003	10 629	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 942 769	2 977 576	3 076 000	3 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-134 419	-132 842	-131 000	-131 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-24 875	0	-6 000	-20 000
Andre honorarer		-9 600	-30 333	0	0
Forretningsførerhonorar		-95 225	-97 499	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-3 068	-12 677	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-273 565	-824 531	-200 000	-777 000
Forsikringer		-109 437	-97 231	-104 000	-117 000
Festeavgift		-266 664	-262 364	-262 364	-263 000
Kommunale avgifter	9	-218 374	-203 208	-219 500	-221 000
Energi/fyring		-98 208	-148 379	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 464	-118 869	-115 500	-116 000
Andre driftskostnader	10	-83 487	-86 579	-76 000	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 579 385	-2 164 512	-1 527 364	-2 119 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 363 384	813 064	1 548 636	1 001 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 036 611	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 399 995	813 064	1 548 636	1 001 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 328	1 386	0	0
Finanskostnader	12	-392 131	-498 582	-530 000	-315 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-384 803	-497 196	-530 000	-315 000
ÅRSRESULTAT		2 015 192	315 868	1 018 636	686 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 015 192	315 868		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	66 460 500	66 460 500
SUM ANLEGGSMIDLER		66 460 500	66 460 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	202 644
Kundefordringer		0	10 101
Forskuddsbetalte kostnader		104 764	14 831
Andre kortsiktige fordringer	14	1 383	1 167
Driftskonto OBOS-banken		218 134	266 824
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 253	1 048
Sparekonto OBOS-banken		350 021	0
SUM OMLØPSMIDLER		676 555	496 614
SUM EIENDELER		67 137 055	66 957 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	15	25 007 162	22 991 969
SUM EGENKAPITAL		25 012 662	22 997 469
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 463 636	20 029 931
Borettsinnskudd	17	23 460 500	23 460 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 924 136	43 490 431
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 627
Leverandørgjeld		179 401	393 602
Skyldige offentlige avgifter	18	5 955	5 194
Påløpte renter		1 604	20 767
Påløpte avdrag		0	18 138
Annen kortsiktig gjeld	19	13 298	7 885
SUM KORTSIKTIG GJELD		200 258	469 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 137 055	66 957 114
Pantstillelse	20	73 000 000	72 360 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2021

Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Gullik-andré Fjordbo /s/

Christian Stein Grading /s/

Andreas Hodne /s/

Ugne Striokaite /s/

Ingvild Våset Thorsen /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 andelseiernes side inntektføres 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	1 982 398
Internett	115 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 011 668
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-165 794
Overført til kapitalkostnader	-845 874
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 097 898

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeført inntekt fra 2019	-7 461
Korrigeringer på reskontro	126
Nøkler	356
Ungdommens Selvbyggerlag	5 975
SUM ANDRE INNTEKTER	-1 003

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-77 715
Lønn rengjøringshjelp	-10 400
Påløpte feriepenger	-10 961
Arbeidsgiveravgift	-36 473
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 131
SUM PERSONALKOSTNADER	-134 419

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 707, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 068
SUM KONSULENTHONORAR	-3 068

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 851
Drift/vedlikehold elektro	-118 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 847
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 803
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 565

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 884
Renovasjonsavgift	-109 490
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-218 374

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-32 474
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 363
Driftsmateriell	-15 663
IN-admin. gebyr	-9 523
Trykksaker	-3 243
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 707
Andre kontorkostnader	-3 795
Porto	-1 109
Bankgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-4 154
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 487

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 200
SUM FINANSINTEKTER	7 328

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-308 315
Renter og gebyr på lån i DNB	-28 335
Renter og gebyr på lån i DNB	-608
Renter og gebyr på lån i DNB	-54 873
SUM FINANSKOSTNADER	-392 131

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	66 460 500
SUM BYGNINGER	66 460 500

Gnr.208/bnr.372 M. flere

Tomten er festet av Ivar, Nick og Ninja Tollefsen fra 20.04.2004.

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 383
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 383

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 184 679
Egenkapital fra IN tidligere	24 337 983
Egenkapital fra IN 2020	1 036 611
Reduksjon EK fra IN	- 6 552 111
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 007 162

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,59 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2008	-45 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 530 023
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	537 559
Nedbetalt tidligere, IN	24 337 983
Nedbetalt i år, IN	1 036 611
	-14 557 824

Lånet er et annuitetslån.

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

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 25 år.

Oppringning	-3 900 000
Nedbetalt tidligere	366 923



17

Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Nedbetalt i år	3 533 077	0
DNB		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2019	-365 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	365 000	0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	94 188	
		-3 905 812
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-18 463 636
NOTE: 17		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig		-23 460 500
SUM BORETT SINNSKUDD		-23 460 500
NOTE: 18		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk		-2 253
Skyldig arbeidsgiveravgift		-3 702
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-5 955
NOTE: 19		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger		-10 574
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap		-2 724
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-13 298

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 460 500
Pantelån	18 463 636
Bregnede IN-forpliktelser	18 890 657
TOTALT	60 814 793

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

Bygninger	66 460 500
TOTALT	66 460 500

Annen informasjon om borettslaget

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 PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1442220. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 **30.04. og 30.10.** 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.

Energimerking

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