



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 070 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SENTRALPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 715 146	2 252 099
Sum inntekter		1 715 146	2 252 099
Kostnader			
Lønnskostnad		81 474	68 460
Annen driftskostnad		1 023 061	1 025 981
Sum kostnader		1 104 535	1 094 441
Driftsresultat		610 611	1 157 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 089	2 064
Sum finansinntekter		2 089	2 064
Annen finanskostnad		167 612	212 334
Sum finanskostnader		167 612	212 334
Netto finans		-165 523	-210 270
Ordinært resultat før skattekostnad		445 088	947 388
Ordinært resultat etter skattekostnad		445 088	947 388
Årsresultat		445 088	947 388
Totalresultat		445 088	947 388
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		445 088	947 388
Sum overføringer og disponeringer		445 088	947 388



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		79 973 414	79 990 348
Sum varige driftsmidler		79 973 414	79 990 348
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		79 973 414	79 990 348
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 762	159 176
Sum fordringer		35 762	159 176
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 210	385 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 210	385 897
Sum omløpsmidler		473 971	545 073
SUM EIENDELER		80 447 385	80 535 421

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 572 613	49 127 525
Sum opptjent egenkapital		49 572 613	49 127 525
Sum egenkapital		49 575 713	49 130 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 839 272	7 286 014
Øvrig langsiktig gjeld		23 954 900	23 954 900
Sum annen langsiktig gjeld		30 794 172	31 240 914
Sum langsiktig gjeld		30 794 172	31 240 914
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 860	163 882
Annen kortsiktig gjeld		71 640	
Sum kortsiktig gjeld		77 500	163 882
Sum gjeld		30 871 672	31 404 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 447 385	80 535 421



Til andelseierne i Sentralparken Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sentralparken Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-ar-smoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20. april kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 25.april kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

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



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sentralparken Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no/618 i perioden 20.04.21 til 25.04.21.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE SAKER

Ingen inntekomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Styret i Sentralparken Borettslag

John Hundven

Jan-Andre Fossby-Andersen

Kim Hannibal Hannisdal

Cecilie Enerhaug T Hansen

Britt Schønfeldt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Hundven	Pilestredet Park 26
Nestleder	Britt Schønfeldt	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Jan-Andre Fossby-Andersen	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Kim Hannibal Hannisdal	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Cecilie Enerhaug T Hansen	Pilestredet Park 26
Varamedlem	Hilde Grythe	Pilestredet Park 26
Varamedlem	Christian Henrik Mæland	Pilestredet Park 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	John Hundven	Pilestredet Park 26
Varadelegert	Britt Schønfeldt	Pilestredet Park 26

Valgkomiteen

Lars Christian E Grodås	Pilestredet Park 26
-------------------------	---------------------

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

Generelle opplysninger om Sentralparken Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Sentralparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 070 702, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 26

Gårds- og bruksnummer :
208 932

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten er kjøpt i 2003.

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.

Sentralparken 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.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt flere digitale møter og betydelig kommunikasjon via epost.

I løpet av tiden fra forrige årsrapport er utført 2 vesentlige vedlikeholdsoppdrag:

1. Heiskontrollen påla oss skifte ut wiren heisen henger i. Dette sammen reparasjon av heisdøren kostet totalt rundt kr 100.000
2. Flere av nød-/ledelysene har det vært nødvendig å skifte ut

For øvrig har vi aktivt deltatt i PPUs arbeid. (PPU eies av borettslagene/sameiene i PP22-PP28). PPU har sørget for vedlikehold av uteområdene (gartnerarbeidet) rundt de nevnte adressene.

Vår avtale med Get (nå Telia) om levering av internett/ kabelTV, er utløpt.

PPU har på vegne av de 7 eierne og PP18-19, PP20 og PP38-39 innhentet tilbud fra flere leverandører. De 2 mest aktuelle leverandørene (per 4/2-21) er Telia og OBOS Homenet.

Styret har også utarbeidet en kommunikasjonsplan, og arbeider nå etter denne.

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 1 715 146.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 104 535.

Resultat

Årets resultat på kr 445 088 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 396 471 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe økte energikostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 6,4 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sentralparken Borettslag.

Lån

Sentralparken Borettslag har 1 lån (IN-lån) i Eika Boligkreditt AS, flytende rente, løpetid til 2033. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIER

Borettslaget er medeier i sameiene;

Pilestredet Park Utomhus, 1/7

Pilestredet Park Garasjeanlegg, 29500/611480

Pilestredet Park Økodrift, 2562/275408

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Sentralparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Sentralparken Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SENTRALPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618

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.	381 191	353 721	381 191	396 472
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	445 088	947 388	433 500	368 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-446 742	-434 918	-424 000	-469 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	0	-485 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	38 097	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-21 162	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	15 281	27 470	9 500	-100 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	396 471	381 191	390 691	295 772
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	473 971	545 073		
Kortsiktig gjeld	-77 500	-163 882		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	396 471	381 191		



SENTRALPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		614 354	647 252	648 000	600 576
Innkrevde felleskostnader	2	1 100 792	1 104 024	1 106 000	1 154 424
Andre inntekter		0	15 823	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 715 146	1 767 099	1 754 000	1 755 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 474	-8 460	-10 500	-10 500
Styrehonorar	4	-74 000	-60 000	-74 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-71 020	-69 220	-72 000	-73 000
Konsulenthonorar	6	-7 812	-12 455	-8 000	-8 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	7	-166 221	-237 156	-150 000	-280 000
Forsikringer		-71 939	-68 499	-71 000	-75 500
Kommunale avgifter	8	-195 129	-184 712	-218 800	-214 800
Kostnader sameie	21	-188 286	-145 190	-170 000	-183 200
Energi/fyring	9	-50 910	-67 666	-51 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 757	-137 246	-142 000	-144 000
Andre driftskostnader	10	-121 663	-93 512	-120 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 104 535	-1 094 441	-1 098 500	-1 255 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		610 611	672 658	655 500	499 800
Innbetalt andel fellesgjeld		0	485 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		610 611	1 157 658	655 500	499 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 089	2 064	2 000	500
Finanskostnader	12	-167 612	-212 334	-224 000	-132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-165 523	-210 270	-222 000	-131 500
ÅRSRESULTAT		445 088	947 388	433 500	368 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		445 088	947 388		



SENTRALPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 860 000	79 860 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	113 414	130 348
SUM ANLEGGSMIDLER		79 973 414	79 990 348
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 533	106 878
Andre kortsiktige fordringer	14	229	34 404
Energiavregning		0	17 893
Driftskonto OBOS-banken		185 519	204 331
Sparekonto OBOS-banken		252 691	181 566
SUM OMLØPSMIDLER		473 971	545 073
SUM EIENDELER		80 447 385	80 535 421
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	15	49 572 613	49 127 525
SUM EGENKAPITAL		49 575 713	49 130 625
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 839 272	7 286 014
Borettsinnskudd	17	23 954 900	23 954 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 794 172	31 240 914
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 860	163 882
Energiavregning	18	40 302	0
Annen kortsiktig gjeld	19	31 338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 500	163 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 447 385	80 535 421
Pantstillelse	20	78 856 900	78 856 900
Garantiansvar	21	292 329	292 329

Oslo, 25.02.2021

Styret i Sentralparken Borettslag

John Hundven /s/

Jan-Andre Fossby-Andersen /s/ Kim Hannibal Hannisdal /s/

Cecilie Enerhaug T Hansen /s/

Britt Schønfeldt /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntredesrett 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	1 078 392
Eiendomsskatt	22 400
Kapitalkostnader på IN-lån	620 372
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 018
Overført til kapitalkostnader	-614 354
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 100 792

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 434
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 960
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 474

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 74 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 812
SUM KONSULENTHONORAR	-7 812

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 201
Drift/vedlikehold VVS	-10 000
Drift/vedlikehold elektro	-8 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 689
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 221

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 421
Vann- og avløpsavgift	-118 682
Renovasjonsavgift	-54 026
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-195 129

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 627
Andre fyringskostnader	-22 283
SUM ENERGI / FYRING	-50 910

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 938
Vaktmestertjenester	-57 133
Vakthold	-303
Renhold ved firmaer	-59 306
Porto	-532
Bank- og kortgebyr	-2 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 663

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	73
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 125
Andre renteinntekter	891
SUM FINANSINTEKTER	2 089

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-167 612
SUM FINANSKOSTNADER	-167 612

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2003	79 860 000
SUM BYGNINGER	79 860 000

Tomten ble kjøpt i 2003. Gnr.208/bnr.932

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	229
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	229

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	39 377 203
Egenkapital fra IN tidligere	33 457 848
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-23 262 438
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 572 613

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS	
Renter 31.12.20: 1,98 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2003	-55 902 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 158 138
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	446 742
Nedbetalt tidligere, IN	33 457 848
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-6 839 272

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-23 954 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 954 900

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-142 524
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-142 524
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	20 629
--------	--------

Fjernvarme	81 593
------------	--------

SUM KOSTNADER	102 222
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-40 302
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-31 338
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 338
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 954 900
-----------------	------------

Pantelån	6 839 272
----------	-----------

Beregnete IN-forpliktelser	10 195 410
----------------------------	------------

TOTALT	40 989 582
---------------	-------------------

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

Bygninger	79 860 000
-----------	------------

TOTALT	79 860 000
---------------	-------------------

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

Selskapet eier 2562/145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 199 165.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 0.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 29500/611500 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 24 126.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år:

Cecilie Enerhaug T. Hansen Pilestredet Park 26

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jan-André Fossby-Andersen Pilestredet Park 26

Kim H. Hannisdal Pilestredet Park 26

Lene Cecilie Johansen Eriksrud Pilestredet Park 26

Styremedlem som ikke er på valg:

Britt Schönfeldt Pilestredet Park 26

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hilde Grythe Pilestredet Park 26

Christian H. Mæland Pilestredet Park 26

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cecilie Enerhaug T. Hansen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Britt Schönfeldt

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lars Christian E. Grodås Pilestredet Park 26

I valgkomiteen for Sentralparken Borettslag
Oslo, 7.april 2021
Lars Christian E. Grodås



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sentralparken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med S.L.Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

En del av borettslagets andelseiere har garasje plass i garasjen under borettslaget (eget garasjesameie).

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse bestilles hos styret.

Avtale om energiservice (varmt vann og fjernvarme)

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>

For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646681. 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.

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 **30.5 og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Skiftet vaier heis
2018 - 2019	Utskifting varmestyringssystem
2018	Oppussing/maling av hele bygget
2016	Vedlikehold ventilasjonsanlegg
2015	Nye postkasser
2015	Maling inngangsparti, trappeoppganger, korridorer
2013	Calling-anlegget skiftet
2013	Varmtvannsmålere installert i hver leil.
2009	Maling av tredragere
2008	Maling av ytre treverk på bygningen



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

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

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 20.04.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er mandag kl. 09:00 - 25.04.2021.

Selskapsnummer: 0618 Selskapsnavn Sentralparken Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Christian H. Mæland og Christian Grodås velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 75 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Cecilie Enerhaug T. Hansen	
Styremedlem	Kim H. Hannisdal	
Styremedlem	Jan-Andre Fossby-Andersen	
Styremedlem	Lene Cecilie Johansen Eriksrud	
Varamedlem	Hilde Grythe	
Varamedlem	Christian H. Mæland	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Cecilie Enerhaug T. Hansen	
Varadelegert	Britt Schønfeldt	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Christian Grodås	

Skjemaet leveres i postkassen/sendes til styreleder John Hundven innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.