



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 472 090
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DRØBAKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		947 136	750 852
Sum inntekter		947 136	750 852
Kostnader			
Lønnskostnad		58 037	52 290
Annen driftskostnad		734 120	1 092 428
Sum kostnader		792 157	1 144 718
Driftsresultat		154 979	-393 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 209	9 348
Sum finansinntekter		8 209	9 348
Annen finanskostnad		46 507	54 627
Sum finanskostnader		46 507	54 627
Netto finans		-38 298	-45 279
Ordinært resultat før skattekostnad		116 681	-439 145
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 681	-439 145
Årsresultat		116 681	-439 145
Totalresultat		116 681	-439 145
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 681	-439 145
Sum overføringer og disponeringer		116 681	-439 145



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		4 281 561	4 281 561
Sum varige driftsmidler		4 281 561	4 281 561
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 281 561	4 281 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 629	85 822
Sum fordringer		34 629	85 822
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 967	192 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 967	192 608
Sum omløpsmidler		229 596	278 429
SUM EIENDELER		4 511 157	4 559 990

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 374 042	1 257 361
Sum opptjent egenkapital		1 374 042	1 257 361
Sum egenkapital		1 375 642	1 258 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 857 473	1 955 638
Øvrig langsiktig gjeld		1 262 400	1 262 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 119 873	3 218 038
Sum langsiktig gjeld		3 119 873	3 218 038
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201	343
Leverandørgjeld		8 576	82 649
Annen kortsiktig gjeld		6 865	
Sum kortsiktig gjeld		15 643	82 992
Sum gjeld		3 135 516	3 301 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 511 157	4 559 990



S. nr. 0407

Drøbakgata Borettslag

Generalforsamling 2021





Til andelseierne i Drøbakgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Andelseiere med registrert epostadresse vil bli invitert til å delta via Microsoft Teams.

Saker som behandles:

- Konstituering av møtet
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 18.mars.2021 klokken 18:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en innkalling via Microsoft Teams til din epostadresse.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Vegards postkasse i oppgang A.

Dette må gjøres innen det ovennevnte digitale møtet åpner.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Drøbakgata Borettslag
holdes digitalt 18.mars.2021 kl. 18:00 med Microsoft Teams**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som protokollvitne foreslås Espen Omdahl
- Som protokollfører foreslås Nils Ove Stennes
- Godkjenning av møteinnkallingen

2. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen

3. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 50 000 i samsvar med budsjettet for 2021

4. Valg av tillitsvalgte

- Som styreleder for 1 år foreslås Jens Folland
- Som varamedlem for 1 år foreslås Mari Mile Bruland
- Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Jens Folland
- Som valgkomite for 1 år foreslås Jens Folland, Donatas Jusys og Fredrik Mellem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Råen	Drøbakgata 10 A
Styremedlem	Donatas Jusys	Drøbakgata 10 B
Styremedlem	Fredrik Mellem	Drøbakgata 10 B
Varamedlem	Mia Ersdal	Drøbakgata 10 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Vegard Råen	Drøbakgata 10 A

Valgkomiteen

Styret har fungert som valgkomite

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

Generelle opplysninger om Drøbakgata Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøy-sund med organisasjonsnummer 948472090. Boligene ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Drøbakgata 10 A - B
Gårds- og bruksnummer: 221 / 61

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 1 305 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. 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. Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert personskade eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 947 136 i godt samsvar med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 792 157 i godt samsvar med budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 116 681 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 per 31.12.2020 kr 213 953 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 ikke avsatt midler til større 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. 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 2020 økte med 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Drøbakgata Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i OBOS-banken, type annuitet med flytende rente 1,98 % per 01.02.2021 og gjenstående løpetid 15 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS er økt med 2,5 % i 2021 til kr 33 619.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Drøbakgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Drøbakgata 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 budsjettall 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 - Drøbakgata 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



DRØBAKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 472 090

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 PER 01.01.		195 438	385 888	195 438	213 954
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		116 681	-439 145	48 900	107 000
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	1 986 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-98 165	-1 737 305	-92 000	-104 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		18 516	-190 450	-43 100	3 000
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		213 953	195 437	152 338	216 954

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	229 596	278 429
Kortsiktig gjeld	-15 643	-82 992
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	213 953	195 437

**DRØBAKGATA BORETTSLAG**

ORG.NR. 948 472 090

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	947 136	750 152	931 000	1 026 000
Andre inntekter		0	700	2 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		947 136	750 852	933 400	1 026 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 037	-7 290	-7 500	-8 500
Styrehonorar	4	-50 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 170	-4 030	-4 000	-4 500
Andre honorarer		-7 000	-6 700	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-32 800	-31 965	-33 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-975	-1 230	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-22 783	-540 892	-53 000	-49 000
Forsikringer		-62 117	-59 173	-62 000	-57 000
Kommunale avgifter	8	-182 957	-170 870	-183 100	-184 500
Energi/fyring		-58 187	-73 256	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 470	-46 583	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-312 461	-154 530	-307 700	-375 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-792 157	-1 144 718	-832 500	-885 400
DRIFTSRESULTAT		154 979	-393 866	100 900	140 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 209	9 348	0	5 000
Finanskostnader	11	-46 507	-54 627	-52 000	-38 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 298	-45 279	-52 000	-33 600
ÅRSRESULTAT		116 681	-439 145	48 900	107 000
Til opptjent egenkapital		116 681	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-439 145		

**DRØBAKGATA BORETTSLAG**

ORG.NR. 948 472 090

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 182 400	4 182 400
Tomt		99 161	99 161
SUM ANLEGGSMIDLER		4 281 561	4 281 561
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 629	85 822
Driftskonto OBOS-banken		193 447	191 096
Sparekonto OBOS-banken		1 520	1 512
SUM OMLØPSMIDLER		229 596	278 429
SUM EIENDELER		4 511 157	4 559 990
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 374 042	1 257 361
SUM EGENKAPITAL		1 375 642	1 258 961
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 857 473	1 955 638
Borettsinnskudd	14	1 262 400	1 262 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 119 873	3 218 038
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 576	82 649
Påløpte renter		201	343
Annen kortsiktig gjeld	15	6 865	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 643	82 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 511 157	4 559 990
Pantstillelse	16	3 262 400	3 262 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2021
Styret i Drøbakgata Borettslag

Vegard Råen /s/

Donatas Jusys /s/

Fredrik Mellem /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	826 736
Parkeringsplass	120 000
Bod	800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	947 536

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	947 136

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 037

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 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 170.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-975
SUM KONSULENTHONORAR	-975

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 051
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 732
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 783

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-79 099
Renovasjonsavgift	-103 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 957

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 323
Diverse leiekostnader/leasing	-235 392
Renhold ved firmaer	-32 376
Telefon, annet	-33 060
Porto	-244
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 461

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 114
SUM FINANSINNTEKTER	8 209

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 507
SUM FINANSKOSTNADER	-46 507

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	3 730 000
Oppskrevet 1991	452 400
SUM BYGNINGER	4 182 400

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.221/bnr.61

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen per 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-1 986 000
Nedbetalt tidligere	30 362
Nedbetalt i år	98 165
	-1 857 473

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 857 473**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-1 262 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 262 400

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 865
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 865

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 262 400
Pantelån	1 857 473
TOTALT	3 119 873

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 182 400
Tomt	99 161
TOTALT	4 281 561



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jens Folland Drøbakgata 10 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Donatas Jusys Drøbakgata 10 B

Fredrik Mellem Drøbakgata 10 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mari Mile Bruland Drøbakgata 10

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jens Folland Drøbakgata 10 B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jens Folland Drøbakgata 10 B

Donatas Jusys Drøbakgata 10 B

Fredrik Mellem Drøbakgata 10 B

I valgkomiteen for Drøbakgata Borettslag



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt tre styremøter og ellers kommunisert via uformelle samtaler/møter og per e-post.

Det har ikke vært noen store vedlikeholdsprosjekter i 2020.

Det var i starten av august 2020 en vannlekkasje i rommet med varmtvannsberedere, noe som endte i ny dør og vegg som følge av fuktskader. Lekkasjen var liten, så beboerne var ikke uten vann på noe tidspunkt.

Norsk Brannvern har vært på årlig befaring av alle leilighetene i borettslaget for å kontrollere tilstand på brannslukningsapparat, antall og plassering av røykvarslere, samt rømningsveier. Det ble som tidligere år utarbeidet en enkel tilstandsrapport, hvor de enhetene som hadde for gammelt brannslukningsapparat eller/og manglende røykvarsler, fikk levert dette. Alle batterier i røykvarslerne både i leiligheter og fellesarealene er skiftet ved gjennomgangen. Det ble avdekket enkelte svakheter på noen batterier i etterkant, og styret fikk dermed tilsendt noen reservebatterier. Alle enhetene har fått utlevert to ekstra batterier, men ved behov for flere kan styret kontaktes. Det ble påpekt at det står barnevogner i oppgangene, som kan hindre rømningsmuligheter ved brann. Styret har vurdert at det er god mulighet til å komme forbi barnevogner i oppgangen (kun to-tre vogner) per oppgang, og at det per i dag er få alternativer til lagring av disse.

2020 har vært et annerledes år, men borettslaget har gjort noe av det faste. Vi hadde våren 2020 en dugnad, samt at det ved jul ble tent julegran i bakgården.

Plenklipp ble i 2020 utført i sesongen av en beboer mot betaling, som i 2017-2019. Honoraret er fremdeles svært gunstig sammenlignet med kjøp av eksternt firma.

Styret

E-post: drobakgata10@gmail.com.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget utfører vaktmestertjenester som egeninnsats.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Bygårdsdrift om renhold av fellesarealene.



Parkering

Borettslaget har rett til leie 16 parkeringsplasser i Sageneterrassen Borettslag. Leien reguleres i henhold til endringene i konsumprisindeksen. Fra 2020 skal leien være markedsleie.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes via styret. Skilt til ringeklokke blir fornyet i 2021 i regi av styret. Postkasseskilt kan anskaffes hos Posten.

Andre tjenester

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren, men vaskemaskinene fungerer ikke og er ikke planlagt reparert. Tørkerommet derimot kan brukes. Polletter til varmeovnen ligger i vaskerommet

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3198943. 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.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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.

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 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. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Drøbakgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Utskifting av ventilasjonsanlegg	
2016	Ventilasjon m.m.	Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.
2015	Nye postkasser	
2014	Ferdigstilt bakgård	
2013	Bakgårdsrehabilitering	Fellesområdene rehabilitert til bruksområder med platting, sittegrupper, plen og beplantning.
2011	Fasaderehabilitering.	Fasaderehabilitering med utskifting av vinduer og balkongbrystning
2008	Oppgangene	Maling av oppgangene
2006	Utskifting av utgangsdører	
2004	Ventilasjon m.m.	Vedlikehold av ventilasjonsanlegg og utskifting av varmvannsberedere.
1999	Rehabilitering tak	
1999 - 2000	Rehabilitering balkonger og våtrom	



Bruk stemmeseddelen her hvis du ikke kan delta i digitalt møte

Stemmeseddel for generalforsamling 2021 i Drøbakgata Borettslag (s.407)

Leilighetsnummer: _____ (4 siffer - må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis, bruk store bokstaver)

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Se innkallingen side 3

Sak 1. Konstituering

- Godkjenning av møteinnkallingen

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

- Valg av minst en andelseier som protokollvitne

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

Sak 2. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

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

Sak 3. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

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

Sak 4. Valg av tillitsvalgte

- Styreleder

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

- Varamedlem

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

- Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

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

- Valg av valgkomité

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

MERK:

Andelseiere som deltar i det digitale møtet skal ikke benytte denne stemmeseddelen

For at din stemme skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder Vegards postkasse i oppgang A før 18.03.2021 klokken 18:00.