



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 026 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		934 767	949 739
Sum inntekter		934 767	949 739
Kostnader			
Lønnskostnad			6 846
Annen driftskostnad		1 892 474	294 823
Sum kostnader		1 892 474	301 669
Driftsresultat		-957 708	648 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 567	6 079
Sum finansinntekter		1 567	6 079
Annen finanskostnad		285 172	293 073
Sum finanskostnader		285 172	293 073
Netto finans		-283 605	-286 994
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 241 313	361 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 241 313	361 076
Årsresultat		-1 241 313	361 076
Totalresultat		-1 241 313	361 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 241 313	361 076
Sum overføringer og disponeringer		-1 241 313	361 076



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		18 812 200	18 812 200
Sum varige driftsmidler		18 812 200	18 812 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 812 200	18 812 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 511	95 253
Sum fordringer		157 511	95 253
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 020 461	163 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 020 461	163 885
Sum omløpsmidler		3 177 971	259 138
SUM EIENDELER		21 990 171	19 071 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 104 248	4 345 560
Sum opptjent egenkapital		3 104 248	4 345 560
Sum egenkapital		3 105 348	4 346 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 432 617	7 782 422
Øvrig langsiktig gjeld		6 900 000	6 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 332 617	14 682 422
Sum langsiktig gjeld		17 332 617	14 682 422
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 169	-841
Leverandørgjeld		1 535 859	10 440
Skyldige offentlige avgifter		2 826	846
Annen kortsiktig gjeld		12 352	31 810
Sum kortsiktig gjeld		1 552 206	42 255
Sum gjeld		18 884 823	14 724 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 990 171	19 071 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467707

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 026 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		934 767	949 739
Sum inntekter		934 767	949 739
Kostnader			
Lønnskostnad			6 846
Annen driftskostnad		1 892 474	294 823
Sum kostnader		1 892 474	301 669
Driftsresultat		-957 708	648 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 567	6 079
Sum finansinntekter		1 567	6 079
Annen finanskostnad		285 172	293 073
Sum finanskostnader		285 172	293 073
Netto finans		-283 605	-286 994
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 241 313	361 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 241 313	361 076
Årsresultat		-1 241 313	361 076
Totalresultat		-1 241 313	361 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 241 313	361 076
Sum overføringer og disponeringer		-1 241 313	361 076



Sum opptjent egenkapital	3 104 248	4 345 560
Sum egenkapital	3 105 348	4 346 660
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 432 617	7 782 422
Øvrig langsiktig gjeld	6 900 000	6 900 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 332 617	14 682 422
Sum langsiktig gjeld	17 332 617	14 682 422
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 169	-841
Leverandørgjeld	1 535 859	10 440
Skyldige offentlige avgifter	2 826	846
Annen kortsiktig gjeld	12 352	31 810
Sum kortsiktig gjeld	1 552 206	42 255
Sum gjeld	18 884 823	14 724 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 990 171	19 071 338



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Calmeyers Gate 13 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Calmeyers Gate 13 Borettslag. Avstemningen åpner 6. juni kl. 12:00 og lukker 9. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2984>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Digital møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om bytte av revisor
6. Forslag om tiltredelse IN for lånenr. 9820.79.08452
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Calmeyers Gate 13 Borettslag

Vibeke Solbakken

Fredrik Woxholth

Atli Mar Yngvason



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Digital møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder og vil da følge møtet daglig under møteperioden og har ansvaret for å besvare spørsmål/kommentarer i samarbeid med styret.

Styrets innstilling

Nina Christin B. Karlsen velges som møteleder i elektronisk møte.

Forslag til vedtak

Nina Christin B. Karlsen velges som møteleder i elektronisk møte.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Solbakken, Mathilde Harkinn i tillegg til digital møteleder fra OBOS Nina Christin

B. Karlsen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2984 Årsrapport til styrevernet.no.pdf

Til andelseierne i Calmeyers gate 13 Borettslag



Det ordinære årsmøte i Calmeyers Gate 13 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

Vi er fortsatt i en korona-situasjon i Norge som innebærer at det kan bli vanskelig å gjennomføre fysiske generalforsamling også i 2021. Gjeldende pålegg og anbefalinger fra myndighetene innebærer at fysiske generalforsamlinger praktisk talt er uaktuelt nå. Stortinget vedtok 01.04.2021 nye regler som åpner for at borettslaget kan avholde generalforsamling og på digitale plattformer. I den ekstraordinære situasjonen vi fortsatt befinner oss i, mener styret og OBOS at den digitale versjonen er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Hvordan deltar du?

- 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.

Hvem kan delta på generalforsamling?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i generalforsamling. For boligseksjoner har også andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand rett til å uttale seg. **Det kan avgis kun en stemme pr. andel.**

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **05.06.2021**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **08A.06.2021**.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://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](https://vibbo.no)

Hvordan stemme dersom du ikke kan stemme digitalt?

For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen. Stemmeseddelen skal leveres til et av styrets medlemmer **innen 04.06.2021 kl. 09:00**. Adressene til styret kommer frem av innkallingen til generalforsamlingen.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos OBOS, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg. Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/calmeyers-gate-13>



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Calmeyers Gate 13 Borettslag Andelsnummer: _____

Navn og adresse: _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

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

Eksempel:

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

1) Konstituering	For	Mot
Valg av møteleder digitalt møte: Nina Christin B. Karlsen fra OBOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valg av protokollvitner: Mathilde Harkinn, styreleder Vibeke Solbakk og Nina Christin B. Karlsen fra OBOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Godkjenning av møteinnkallingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2) Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
Godkjenning av årsrapport og årsregnskap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Disponering av årets resultat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4) Innkomne forslag	For	Mot
a) Forslag om tiltredelse IN for lånenr. 98207938319	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Forslag om bytte av revisor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5) Valg av tillitsvalgte	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder for 2 år		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vibeke Solbakken	Calmeyers Gate 13 A
Styremedlem	Fredrik Woxholth	Calmeyers Gate 13 A
Styremedlem	Atli Mar Yngvason	Calmeyers Gate 13 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Calmeyers Gate 13 Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Calmeyers Gate 13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988026522, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Calmeyers Gate 13 A-B

Gårds- og bruksnummer: 208/95

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.

Calmeyers Gate 13 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er Vekst Revisjon AS.



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

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 **934 767**.
For andre inntekter, se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-1 892 475**.
Den største kostnadsposten i 2020 var rehabilitering av tak og som er finansiert med låneopptak, jf. ekstraordinær generalforsamling som ble avholdt digitalt i perioden 11.9.-19.9.2020.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 241 313** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke nedbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **216 883** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers 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 1 697 000 til løpende og større vedlikehold som omfatter slutfakturaen til Viking entreprenør i tillegg har styrets planer om bla. ny kjøreport, nytt callinganlegg, ny inngangsdør og oppussing oppgang.



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

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 er 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 har økt med 3,51%T for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Calmeyers Gate 13 Borettslag.

Lån

Calmeyers Gate 13 Borettslag har lån i OBOS Banken.

OBOS-banken (OBOS01), lånenr. 9820.79.08460, serielån, månedlig forfall, 2,05% flytende rente

OBOS-banken (OBOS02), lånenr. 9820.79.08452, tabellbasert, månedlig forfall, 2,05% flytende rente

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.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vekst Revisjon AS

Partnere:

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til årsmøtet i Calmeyers Gate 13 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Calmeyers Gate 13 Borettslag som viser et underskudd på kr 1 241 313. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 avvirket.

Besøksadresse:
Vekstsenteret
Olaf Helsets vei 6

Postadresse:
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38 13 av 33

Internett / E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

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 øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, den 12. mars 2021

Vekst Revisjon AS

Daniel Rypdal
Statsautorisert revisor



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sjikk 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.	216 883	223 703	216 883	1 625 765
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-1 241 313	361 076	543 638	-1 497 000
Tillegg for nye langsiktige lån 14	3 000 000	0	0	1 234 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-349 805	-367 896	-349 000	-349 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 408 882	-6 820	194 638	-612 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 625 765	216 883	411 521	1 013 765

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 177 971	259 138
Kortsiktig gjeld	-1 552 206	-42 255
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 625 765	216 883



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		618 863	660 809	603 000	497 000
Innkrevde felleskostnader	2	283 389	258 279	276 000	278 000
Andre inntekter	3	32 515	30 651	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		934 767	949 739	909 000	805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-846	-1 000	-1 000
Styrehonorar		0	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	4	-11 875	-11 250	-11 250	-12 000
Forretningsførerhonorar		-44 953	-16 955	-17 000	-45 000
Konsulenthonorar	5	-61 899	0	0	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-1 561 122	-75 220	-75 000	-1 754 000
Forsikringer		-44 318	-43 088	-44 000	-45 000
Kommunale avgifter	7	-81 422	-99 116	-99 000	-85 000
Energi/fyring		-22 375	-20 863	-20 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 648	-6 612	-6 612	-27 000
Andre driftskostnader	8	-37 863	-21 718	-26 5000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 892 475	-301 669	-306 362	-2 093 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-957 708	648 070	602 638	-1 288 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-957 708	648 070	602 638	-1 288 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 567	6 079	0	0
Finanskostnader	10	-285 172	-293 073	-59 000	-169 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-283 605	-286 994	-59 000	-169 000
ÅRSRESULTAT		-1 241 313	361 076	543 638	-1 497 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital			361 076		
Fra annen egenkapital		-1 241 313			



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

	BALANSE		
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	16 930 980	18 812 200
Tomt		1 881 220	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 812 200	18 812 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		391	15 541
Forskuddsbetalte kostnader		38 357	43 065
Andre kortsiktige fordringer	12	118 763	36 647
Driftskonto OBOS-banken		3 018 481	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 980	0
Innestående i andre banker		0	163 885
SUM OMLØPSMIDLER		3 177 971	259 138
SUM EIENDELER		21 990 171	19 071 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	13	3 104 248	4 345 560
SUM EGENKAPITAL		3 105 348	4 346 660
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 432 617	7 782 422
Borettsinnskudd	15	6 900 000	6 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 332 617	14 682 422
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 777	25 810
Leverandørgjeld		1 535 859	10 440
Skyldige offentlige avgifter	16	2 826	846
Påløpte renter		1 169	-841
Annen kortsiktig gjeld	17	3 575	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 552 206	42 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 990 171	19 071 338
Pantstillelse	18	18 812 200	18 812 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021

Styret i Calmeyers Gate 13 Borettslag

Vibeke Solbakken /s/ Fredrik Woxholth /s/ Atli Mar Yngvason /s/

17 av 33



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

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 optjeningsprinsippet.

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

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



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

PRINSIPPENDRING

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil man kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar i 2019/2020 kommer frem med kr 0, selv om honorar på kr 6 000 er utbetalt. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	251 712
Homenet	21 890
Felleskostnader næring	9 787
Kapitalkostnader på IN-lån	603 407
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 456
Overført til kapitalkostnader	-618 863
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	283 389

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avregning næring 2020	27 797
Homenet januar og februar 2020	4 378
Opprydning reskontro	280
Tilbakebetalte renter ved feilbetaling av lån	60
SUM ANDRE INNTEKTER	32 515

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 000
OBOS Prosjekt AS	-25 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 119
Eiendomsnøkkelen forvaltning AS	-5 743
SUM KONSULENTHONORAR	-61 899

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TAKREHABILITERING

Viking Entreprenør AS -1 485 734

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 485 734

Drift/vedlikehold bygninger -32 819

Drift/vedlikehold VVS -15 808

Drift/vedlikehold elektro -19 432



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-299
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 030
SUM LØPENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 388
SUM TOTALT DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 561 122

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-32 155
Renovasjonsavgift	-49 267
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 422

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Trappevask	-16 916
Andre kontorkostnader	-3 050
Porto	-407
Bank- og kortgebyr	-2 438
Konstaterte tap	-15 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 863

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	83
Renter Fornebu sparebank	53
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 431
SUM FINANSINTEKTER	1 567

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-262 107
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS01)	-17 160
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS02)	-5 905
SUM FINANSKOSTNADER	-285 172

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1914	18 812 200
Utskillelse av tomteverdi	-1 881 220
SUM BYGNINGER	16 930 980

Gnr.208/bnr.95. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	6 523
Til gode fra Eika. Feilbetaling av lån, etter avslutning	48 895
IN-avregning 2019, gjøres opp i 2021	35 547
Avregning næring 2020	27 797
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	118 763

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	48 442
Egenkapital fra IN tidligere	3 492 805
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-436 999
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 104 248

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: 14

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken (OBOS01)

Renter 31.12: 2,05%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2013	-12 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	724 773
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	339 597
Nedbetalt tidligere, IN	3 492 805
Nedbetalt i år, IN	0
	-7 442 825

Lånet er et serielån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.01.2018.

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

OBOS-banken (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	10 208
	-2 989 792
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-10 432 617

NOTE: 15



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1914	-6 900 000
	-6 900 000

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-846
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 826

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-3 575
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 575

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 900 000
Pantelån	10 432 617
Beregnete IN-forpliktelser	3 055 806
TOTALT	20 388 423

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

Bygninger	16 930 980
Tomt	1 881 220
TOTALT	18 812 200



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

STYRETS ARBEID 2020-2021

Siste styreperiode har styrets arbeid i hovedsak dreiet seg om å følge opp totalrehabiliteringen av taket, reparasjoner av vannskader på fasaden, reparasjon av vannskader i en leilighet, utbedring av dårlig vanntrykk og bygging av manglende kloakklufting på to avløpsstammer (soilrør). Styret har i samarbeid med OBOS Prosjekt holdt flere befaringer med leverandører og underleverandører, valgt ut leverandører og fulgt opp arbeidene underveis.

Styret har også holdt befaringer og hentet inn pristilbud fra leverandører i forbindelse med oppussingsarbeidene som planlegges gjort i trappegangen, bytte av port og inngangsdør, og innkjøp og montering av nytt porttelefonanlegg. Siden vi ikke er helt fornøyd med foreløpige pristilbud kommer styret til å gjennomføre flere befaringsrunder relativt snart. Det vil også bli hentet inn pristilbud for jobben med forestående oppgradering av samtlige røykdetektorer i gården, siden prisantydningen leverandøren av anlegget har gitt oss er overraskende høy.

Styret har inngått rammeavtale med rørleggerfirmaet Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Rammeavtalen innebærer at vi får kostnadsfri årlig kontroll av felles VVS-installasjoner, og 10 prosent rabatt på alle arbeider som gjøres på fellesanlegget. Rørlegger og Bolig Konsulenten AS er samme firma som utbedret problemene vi hadde med kloakkluft og dårlig vanntrykk, og som også byttet en defekt varmtvannsbereder for oss på meget kort varsel i februar i år. Beboere er ikke bundet til å bruke dette firmaet til arbeider i egen leilighet, men får 5 prosent rabatt hvis Rørlegger og Bolig Konsulenten AS blir brukt til rørleggerarbeid i leiligheten. Firmaet har telefonnummer 957 00 890 og nettsadresse: <https://robko.no/>

Situasjonen med rottene i kjelleren er nå så bra som det er mulig å få den uten å bruke hundretusener av kroner på å rotte-sikre alle mulige innganger til kjelleren som rottene kan bruke. Det har ikke blitt sett eller fanget rotter i kjelleren hittil i år. I løpet av hele 2020 ble det kun fanget 4-5 rotter i fellene i kjelleren.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret kan kontaktes på e-post calmeyersgate13brl@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

Parkering

Borettslaget har 3 parkeringsplasser. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos posten.



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 988026522. 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, jf. vedtektene.

Innboforsikring

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 **april og oktober** 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.

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.



Calmeyers Gate 13 Borettslag
Organisasjonsnummer 988 026 522
Årsrapport og regnskap 2020

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nytt tak	Nytt tak, takrenner, lufting rundt to soilrør, utbedret dårlig vanntrykk
2005 - 2005	Totalrenovasjon ifm. omgjøring	Utbygger renoverte deler av bygget, da det ble omgjort til borettslag. Renovasjonen inkl. nye bad, nye gulv og maling. IKKE tak/soilrør
2005 - 2005	Ferdigattest, Bruksendring til bolig og	Saksnummer 200413301 - Byggesak Mottatt sak 03.12.2004, Avsluttet: 17.04.2008 Status Saken er avsluttet
1986 - 1986	Nye vinduer	eiendommen er ikke re seksjonert.
1914 - 1914	Byggeår	Opprinnelig byggeår.



Sak 5

Forslag om bytte av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at man bytter revisor til en av OBOS sine samarbeidspartnere. OBOS samarbeider med PWC, BDO og Otterstad Revisjon. Ved å bytte revisor til en av de nevnte vil det forenkle revisjonen i årsoppgjøret, da de har tilgang til OBOS sine fagsystemer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å bytte til Otterstad Revisjon.

Forslag til vedtak

Otterstad Revisjon blir valgt som borettslagets nye revisor.



Sak 6

Forslag om tiltredelse IN for lånenr. 9820.79.08452

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning) for lånenr. 9820.79.08452.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i ren-ter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avta-len vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.



Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Calmeyers Gate 13 Borettslag må betale pt. kr. 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendoms-forvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Lånet er pålydende kr 4.200.000

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Calmeyers Gate 13 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Gjenvalg på hele styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Vibeke Solbakken

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Atli Mar Yngvason

Fredrik Woxholth



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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