



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 251 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
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, 29.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		985 066	970 784
Sum inntekter		985 066	970 784
Kostnader			
Lønnskostnad		68 960	68 460
Annen driftskostnad		987 721	638 529
Sum kostnader		1 056 681	706 989
Driftsresultat		-71 615	263 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 504	6 356
Sum finansinntekter		3 504	6 356
Annen finanskostnad		78 476	98 061
Sum finanskostnader		78 476	98 061
Netto finans		-74 972	-91 705
Ordinært resultat før skattekostnad		-146 587	172 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		-146 587	172 090
Årsresultat		-146 587	172 090
Totalresultat		-146 587	172 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-146 587	172 090
Sum overføringer og disponeringer		-146 587	172 090



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		6 964 109	6 964 109
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 944	
Andre fordringer		28 193	192 890
Sum fordringer		34 137	192 890
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		772 170	988 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 170	988 793
Sum omløpsmidler		806 307	1 181 683
SUM EIENDELER		7 770 416	8 145 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 787 943	2 934 530
Sum opptjent egenkapital		2 787 943	2 934 530
Sum egenkapital		2 789 943	2 936 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 235 734	3 336 393
Øvrig langsiktig gjeld		1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld		4 919 624	5 020 283
Sum langsiktig gjeld		4 919 624	5 020 283
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		350	576
Leverandørgjeld		48 489	181 302
Annen kortsiktig gjeld		12 011	7 102
Sum kortsiktig gjeld		60 850	188 980
Sum gjeld		4 980 474	5 209 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 770 416	8 145 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 512519

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 251 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
Forretningsadresse: 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: Frederik Skalstad
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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		985 066	970 784
Sum inntekter		985 066	970 784
Kostnader			
Lønnskostnad		68 960	68 460
Annen driftskostnad		987 721	638 529
Sum kostnader		1 056 681	706 989
Driftsresultat		-71 615	263 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 504	6 356
Sum finansinntekter		3 504	6 356
Annen finanskostnad		78 476	98 061
Sum finanskostnader		78 476	98 061
Netto finans		-74 972	-91 705
Ordinært resultat før skattekostnad		-146 587	172 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		-146 587	172 090
Årsresultat		-146 587	172 090
Totalresultat		-146 587	172 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-146 587	172 090
Sum overføringer og disponeringer		-146 587	172 090



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

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		6 964 109	6 964 109
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		5 944	
Andre fordringer		28 193	192 890
Sum fordringer		34 137	192 890

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		772 170	988 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 170	988 793

Sum omløpsmidler		806 307	1 181 683
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		7 770 416	8 145 792
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 787 943	2 934 530
Sum opptjent egenkapital	2 787 943	2 934 530
Sum egenkapital	2 789 943	2 936 530
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 235 734	3 336 393
Øvrig langsiktig gjeld	1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld	4 919 624	5 020 283
Sum langsiktig gjeld	4 919 624	5 020 283
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	350	576
Leverandørgjeld	48 489	181 302
Annen kortsiktig gjeld	12 011	7 102
Sum kortsiktig gjeld	60 850	188 980
Sum gjeld	4 980 474	5 209 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 770 416	8 145 792



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

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

Borettslaget Fossveien 12

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fossveien 12. Avstemningen åpner 6. juni kl. 09:00 og lukker 9. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5022>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppussing av oppganger
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fossveien 12

Øystein Maugesten

Anette C Solvang Bergersen

Stein Olav Pettersen



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

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

Øystein Maugesten og Anette C Solvang Bergersen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5022 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Maugesten	Fossveien 12
Styremedlem	Anette C Solvang Bergersen	Fossveien 12
Styremedlem	Stein Olav Pettersen	Fossveien 21
Varamedlem	Birte Hove Berg	Fossveien 12 C
Varamedlem	Mathias Odden	Fossveien 12 A

Valgkomiteen

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Fossveien 12

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget Fossveien 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955251164, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Fossveien 12

Gårds- og bruksnummer :
228 32

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 Fossveien 12 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 BDO AS.



Styrets arbeid 2020

Styret har det siste året fokusert på rehabilitering av taket. Det er ikke gjort systematisk rehabilitering av taket siden byfornyelsen og var et nødvendig løft.

Prosjektet ferdigstilles første uke i juni og er i skrivende stund i rute. Vi har brukt Obos prosjekt til prosjektledelse og Nortekk som entreprenør. Tak, takvinduer (velux-vinduer i loftsleilighet og takluker på råloft), takrenner og piper er blitt totalrehabilitert, det er lagt nye varmekabler i takrenner, og naboer i Fossveien 10 har benyttet seg av stillasene og pusset opp tilgrensende gavlvegg. På to av råloftene sto det en "durkoeffekt" som er blitt trukket til tak for å hindre dårlig luft fra soil.

I løpet av arbeidene med taket ble det påvist mye råte i undertak og dårlig tilstand på samtlige 12 piper. Spesielt sistnevnte førte til betydelig økning av kostnader (=1.2 millioner for full rehab av 12 piper). og endelig kostnad for takprosjektet er estimert til 4.0 millioner kroner. Fellesutgiftene er beregnet å øke med ca. 10 % per enhet.

Ellers er bygården nå tilstrekkelig brannsikret iflg. brann- og redningsetaten. Dette er på plass etter at brannvinduer ble satt inn i leiligheter i 1. etasje på sensommeren -20. Dette arbeidet kom på nærmere kr 200 000,-.

Vi har også hatt større elektrikerarbeid i kjeller, og venter fortsatt på endelig rapport på hva som er blitt rettet opp.

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 985 066.
Dette er kr 14 066 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 056 681.
Dette er kr 228 681 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader drift og vedlikehold. Se note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr - 146 587 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **745 457** 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 113 000 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. 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 kr 170 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fossveien 12.

Lån

Borettslaget Fossveien 12 har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånsnr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånsves	Rente	Eff.	IN
OBBK01	98207562858	1 172 473,00	30.04.21	318 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,98% flytende rente	2,06%	Nei
OBBK02	98207562831	2 036 192,00	30.04.21	308 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,98% flytende rente	2,02%	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Seildukgaten 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Seildukgaten 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-21 09:40:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: WWZAZ-JVXXO-2M7MP-WWZSL-ECOSD-GTTU6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 28



BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

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.		992 703	912 811	992 703	745 458
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-146 587	172 090	-43 000	151 431
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-100 659	-92 197	-93 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-247 246	79 893	-136 000	151 431
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		745 457	992 703	856 703	896 889
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		806 307	1 181 683		
Kortsiktig gjeld		-60 850	-188 980		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		745 457	992 703		



BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	967 516	965 584	964 000	966 000
Andre inntekter	3	17 550	5 200	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		985 066	970 784	969 000	971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 960	-8 460	-7 000	-8 968
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 170	-6 941	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-76 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-11 270	-4 230	-9 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-381 818	-110 074	-200 000	-113 000
Forsikringer		-170 289	-123 498	-124 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-162 528	-151 330	-150 000	-163 601
Energi/fyring		-43 893	-40 432	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 346	-59 218	-60 000	-63 000
Andre driftskostnader	10	-73 550	-67 145	-86 000	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 056 681	-706 989	-828 000	-819 569
DRIFTSRESULTAT		-71 615	263 795	141 000	151 431
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 504	6 356	3 000	0
Finanskostnader	12	-78 476	-98 061	-187 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-74 972	-91 705	-184 000	0
ÅRSRESULTAT		-146 587	172 090	-43 000	151 431
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	172 090		
Fra opptjent egenkapital		-146 587	0		



Borettslaget Fossveien 12

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12 ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 486 468	6 486 468
Tomt		477 641	477 641
SUM ANLEGGSMIDLER		6 964 109	6 964 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 178	175
Kundefordringer		5 944	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 127	192 715
Andre kortsiktige fordringer	14	1 888	0
Driftskonto OBOS-banken		135 762	355 435
Sparekonto OBOS-banken		636 408	633 358
SUM OMLØPSMIDLER		806 307	1 181 683
SUM EIENDELER		7 770 416	8 145 792
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 787 943	2 934 530
SUM EGENKAPITAL		2 789 943	2 936 530
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 235 734	3 336 393
Borettsinnskudd	16	1 683 890	1 683 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 919 624	5 020 283
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 230	7 102
Leverandørgjeld		48 489	181 302
Påløpte renter		350	576
Annen kortsiktig gjeld	17	3 781	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 850	188 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 770 416	8 145 792



Borettslaget Fossveien 12

Pantstillelse	18	6 133 890	6 973 890
Garantiansvar		0	0

Oslo, mai 2021
Styret i Borettslaget Fossveien 12

Øystein Maugesten/s/

Anette C Solvang Bergersen/s/

Stein Olav Pettersen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	807 924
Balkong	109 632
Kabel-tv	48 364
Eiendomsskatt	1 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	967 516

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bolig, forkjøpsrett	17 550
SUM ANDRE INNTEKTER	17 550



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Personalopplæring, kurs	-500
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 960

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 170.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
OBOS Prosjekt	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	-11 270

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-228 918
Drift/vedlikehold VVS	-80 877
Drift/vedlikehold elektro	-40 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 848
Annet vedlikehold 2	-6 175
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 619
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-381 818

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 601
Vann- og avløpsavgift	-93 773
Feieavgift	-3 651
Renovasjonsavgift	-63 503
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-162 528



Borettslaget Fossveien 12

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 340
Lyspærer og sikringer	-5 021
Diverse utstyr	-656
Vaktmestertjenester	-50 152
Porto	-339
Bank- og kortgebyr	-2 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 550

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 050
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	311
SUM FINANSINNTEKTER	3 504

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 769
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 707
SUM FINANSKOSTNADER	-78 476

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 2007- Balkonger	1 474 467
Tilgang 1985	5 012 001
SUM BYGNINGER	6 486 468

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.228/bnr.32

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

Andre kortsiktige fordringer	1 888
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 888



Borettslaget Fossveien 12

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-1 323 374	
Nedbetalt tidligere	108 556	
Nedbetalt i år	33 335	
		-1 181 483

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 908 500	
Utbetalt 2017	-591 500	
Nedbetalt tidligere	378 425	
Nedbetalt i år	67 324	
		-2 054 251

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 235 734**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985 **-1 683 890**

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 683 890**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer **-94**

Påløpte kostnader **-3 687**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-3 781**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd **1 683 890**

Pantelån **3 235 734**

TOTALT **4 919 624**

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

Bygninger **6 486 468**

Tomt **477 641**

TOTALT **6 964 109**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607049. 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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Fossveien 12 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.



Borettslaget Fossveien 12

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Brannsikringstiltak, faseutb. trapperom	Brannsikr.tiltak ok, fasade likeså.
2004 - 2004	Nye balkonger	Oppussing av oppganger vil muligens skje høsten 2017. 14 leiligheter har fått balkonger. Balkongene er finansiert ved lån.
2000 - 2000	Utskifting av dører	Vedtatt å oppgradere dørene inn til leilighetene Kostnaden fordeles med 50 % på andelseier og 50 % på borettslaget. Styret bestemmer progresjonen. Det er ventet en støtte fra kommunen på ca. 25% av kostnadene. Utskifting av dører ble gjennomført mars 2000.
1996 - 1996	Rehabilitering av fasade ferdig	



Sak 5

Oppussing av oppganger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Oppgangene er pusset opp på dugnad for flere år siden, og trenger nå renovering. Både fliser, tak/vegger, vinduer og trappeløp trenger et løft og vil heve helhetsinntrykket på gården betraktelig.

Hvis styret vurderer at det ikke er andre presserende vedlikeholdsoppgaver, ønsker vi å kunne ta opp lån på opp mot 1.500.000,- til oppussing av de tre oppgangene.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Styret henter inn pristilbud og gjennomfører vedlikehold av oppganger



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Øystein Maugesten

Gjenvelges

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ingrid Marker

Mathias Odden

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Birte Berg

Valg av 1 Valgkomité Velges for 1 år

Anette C S Bergersen



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.