



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 060 220  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 688 957	2 022 744
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 688 957</b>	<b>2 022 744</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 215	131 215
Annen driftskostnad		1 118 372	762 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 249 587</b>	<b>893 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>439 370</b>	<b>1 129 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 236	1 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 236</b>	<b>1 342</b>
Annen finanskostnad		182 209	232 479
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>182 209</b>	<b>232 479</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 973</b>	<b>-231 137</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 397	898 254
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 500 000	7 500 000
Sum varige driftsmidler		7 500 000	7 500 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 500 000	7 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 641	65 445
Sum fordringer		68 641	65 445
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 817	374 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 817	374 504
Sum omløpsmidler		526 458	439 949
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 026 458</b>	<b>7 939 949</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 867 494	4 125 891
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 867 494</b>	<b>-4 125 891</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 863 094</b>	<b>-4 121 491</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 586 198	10 051 220
Øvrig langsiktig gjeld		1 984 000	1 984 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 570 198</b>	<b>12 035 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 570 198</b>	<b>12 035 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 051	987
Leverandørgjeld		274 651	17 262
Annen kortsiktig gjeld		43 652	7 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 354</b>	<b>26 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 889 552</b>	<b>12 061 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 026 458</b>	<b>7 939 949</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225382

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 060 220  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 060 220  
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 688 957	2 022 744
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 688 957</b>	<b>2 022 744</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 215	131 215
Annen driftskostnad		1 118 372	762 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 249 587</b>	<b>893 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>439 370</b>	<b>1 129 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 236	1 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 236</b>	<b>1 342</b>
Annen finanskostnad		182 209	232 479
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>182 209</b>	<b>232 479</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 973</b>	<b>-231 137</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 397	898 254
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>



Organisasjonsnr: 971 060 220  
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 500 000	7 500 000
Sum varige driftsmidler		7 500 000	7 500 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		7 500 000	7 500 000
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 641	65 445
Sum fordringer		68 641	65 445

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 817	374 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 817	374 504

Sum omløpsmidler		526 458	439 949
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 026 458</b>	<b>7 939 949</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 867 494	4 125 891



Sum opptjent egenkapital	-3 867 494	-4 125 891
Sum egenkapital	-3 863 094	-4 121 491
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 586 198	10 051 220
Øvrig langsiktig gjeld	1 984 000	1 984 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 570 198	12 035 220
Sum langsiktig gjeld	11 570 198	12 035 220
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 051	987
Leverandørgjeld	274 651	17 262
Annen kortsiktig gjeld	43 652	7 971
Sum kortsiktig gjeld	319 354	26 220
Sum gjeld	11 889 552	12 061 440
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 026 458</b>	<b>7 939 949</b>



Organisasjonsnr: 971 060 220  
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA

**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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

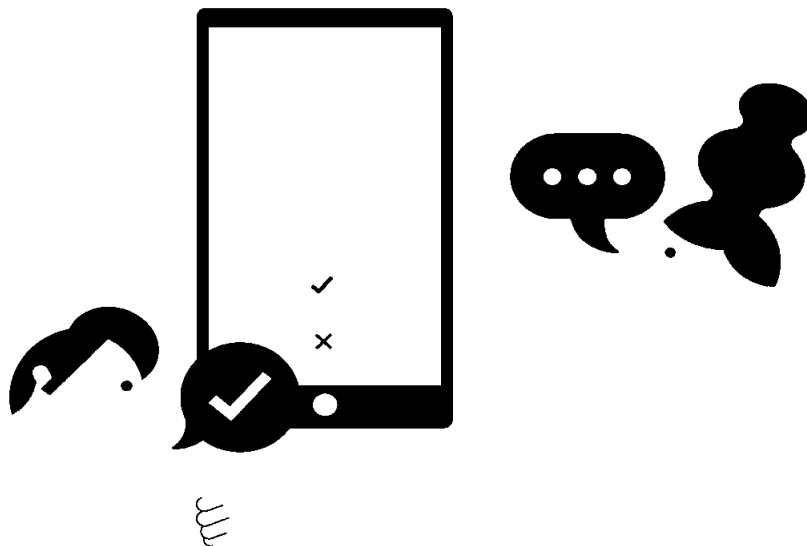
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Schøningsgt 34 BL

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 10. mars 2022

Selskapsnummer: 5377





## Velkommen til årsmøte i Schøningsgt 34 BL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5377>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

### Annen informasjon - Innlevering av stemmeseddel dersom du ikke deltar digitalt.

Stemmeseddel kan sendes eller leveres i postkassen til Thomas Bjørnstad, Schøningsgate 34, slik at denne blir registrert.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Schøningsgt 34 BL**



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. Digitale og ikke digitale deltakere er stemmeberettiget.

Kathrine W. Sie fra OBOS er møteleder, administrator og fører protokollen.

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

Trond Lundhaug og Hans Thomas Bjørnstad signerer protokollen.

Sak 3

## 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 5377 Årsrapport med regnskap 2021 og rev. beret..pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115 000.

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

- Fredrik Tobiasson
- Ragnar Holm



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jesper Weissbach	Trelastgata 21
Styremedlem	Hans Thomas Bjørnstad	Schønings Gate 34
Styremedlem	Trond Lundhaug	Mobergvegen 5
Varamedlem	Ragnar Holm	Solplassvegen 14
Varamedlem	Fredrik Tobiasson	Schønings Gate 34

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Schøningsgt 34 BL

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Schøningsgt 34 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971060220, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Schønings Gate 34

Gårds- og bruksnummer:

215        316  
5397      316

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.

Schøningsgt 34 BL 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

### Styrearbeid 2021/2022, borettslaget Schønings Gate 34

I tiden etter forrige generalforsamling har styret valgt å ikke avholde noen fysiske styremøter grunnet den rådende smittesituasjonen. Styremedlemmene har holdt løpende kontakt internt per mail og telefon, og behandlet saker elektronisk. Samtlige styremedlemmer gjør med jevne mellomrom besøk i gården.

Det ble i perioden gjennomført et antall befaringer, inspeksjoner, og oppgraderinger av en rekke forskjellige entreprenører innen ulike fagområder. Bland annet er det sparklet, og malt på områder i fyringsrommet, og baktrapp. Styremedlemmene inspiserer jevnlig alle bygårdens arealer for å oppdage avvik og søppel. Privat kjøretøy med henger er ved flere tilfeller brukt for å kjøre bort søppel, møbler og annet som beboere setter i fra seg i fellesarealene.

Styret tok beslutning om å utsette oppgraderingen av heisanlegget, og dette for å styrke borettslagets økonomi ytterligere. Prosjektet er forsinket, men er oppstartet 31. januar 2022. Styret har i perioden forhandlet frem en mer gunstig avtale som gir borettslaget besparer på omtrent 17,000.00 kr per år. Som følge av forsinkelser og avvik ved heisoppgradering forhandlet styret fram kostnadsbesparelser på mellom 20-30,000.00 kr.

Borettslagets forsikringspremie har blitt reforhandlet årlig siden 2016, men ble i år ikke redusert grunnet enkelte forsikringssaker. Styret vil allikevel påpeke at premien på forsikringen er fortsatt 20-25% lavere i dag enn det den var i 2015. Styret har sett over samtlige avtaler borettslaget har for å se på forhandlingsmuligheter gjennom å kontakte relevante konkurrenter i respektive segment, men siden styret har fokusert på reforhandlinger de seneste årene, er avtalene borettslaget har i dag så oppdaterte og gunstige som det er mulig å oppnå for øyeblikket.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å følge opp ulovlig bruksoverlating, og man ser tegn til fortsatt forbedring av innrapportering. Gjentakende er at styret fortsatt får håndtert et antall henvendelser fra beboere om saker som ikke faller under styrets ansvar. Dette har opptatt mye av styrets tid, og styret viser til beboers egenansvar før styret involveres. Dessverre viser det å være et gjentakende problem at enkelte beboere setter sin egen interesse foran fellesskapets.

Også i denne perioden har det vært en del alvorlige overtredelser med husbråk av en slik art at flere skriftlige advarsler har blitt gitt. Flere beboere har dessverre også gitt uttrykk for å føle seg utrygge. Styret holder beboere som ikke kan forholde seg til husordensreglene under oppsikt og vil slå hardt ned på denne typen brudd på reglene.

Styret ønsker igjen å understreke at fett, hår eller sanitærprodukter ikke skal skylles ned i hverken vasken eller i toalettet, da dette fører til tett kloakksystem, og som kan lede til tilbakeslag og oversvømmelse med kloakkvann i kjeller som tidligere inntruffet.

Ingen sykler skal lenes eller låses fast i gjerdet. Sykler som lenes eller låses fast ved gjerdet vil bli fjernet, og eventuell skade på gjerdet vil bli fakturert til eier av sykkelen.



Fremover fokuseres driften nå fremst på å oppnå en så kostnadseffektiv, og forutsigbar drift som mulig. Med de meget høye strømpriser vi nå sett den siste tide, samt økende renter på lån, følger styret nøye med på rente og utviklingen på strømprisene. Grunnet økningen på 7% av felleskostnader i fjor, er en økning ikke relevant per dags dato. Med en usikker rentebane, samt uforutsigbare strømpriser, så er det naturlig at styret vurderer behov for økning forløpende. En økning av fellesutgiftene på 3-5 % kan da eventuelt bli aktuelt høst/vinter om situasjonen krever det. Hvis økning av felleskostnader blir vedtatt, vil varsel sendes ut i god tid før vedtak blir gjeldende.

Planlagte tiltak og kommende prosjekter: Nytt calling anlegg ble også utsatt til 2022, for å styrke borettslagets økonomi. Prosjektet vil bli lånefinansiert, budsjettet for denne oppgradering vil være ca 250-300,000.00.

Styret har foretatt en jevnlig gjennomgang av borettslagets økonomi for å sikre en balansert økonomi på kort og lang sikt. Med en aktiv og balansert økonomistyring sørger styret for at gården oppgraderes til moderne standard, med en holdbar og balansert belåningsgrad. Gjennom god økonomistyring økes gårdens verdi teknisk, og driftsmessig med langt og kort perspektiv.

Styreleder

Jesper Weissbach



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 688 957. Dette er som budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av auomatpenger fra vaskeri.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 249 587. Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at installasjon av heis er utsatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 28 397 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke foretatt innbetalt på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 207 104 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1098 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter installasjon av heis.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 kr. 160 000 i energikostnader.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schøningsgt 34 BL.

**Lån**

Schøningsgt 34 BL har lån i OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo mm henvises til note i regnskapet.

**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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schönings Gate 34 Ba

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Schönings Gate 34 Ba.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LYWZ6-HJBOE-L3V0Y-OTD6G-OK662-EMGDU



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-16 06:43:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LYWZ6-HJBOE-L3V0Y-OTD6G-OK662-FMGDU

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>



## BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA ORG.NR. 971 060 220, KUNDENR. 5377

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>413 729</b>	<b>209 596</b>	<b>413 729</b>	<b>207 104</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		258 397	898 254	-639 000	-583 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-465 022	-694 121	-465 000	-408 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-206 625</b>	<b>204 133</b>	<b>-1 104 000</b>	<b>-991 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>207 104</b>	<b>413 729</b>	<b>-690 271</b>	<b>-783 896</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		526 457	439 949		
Kortsiktig gjeld		-319 354	-26 220		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>207 103</b>	<b>413 729</b>		



## BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA ORG.NR. 971 060 220, KUNDENR. 5377

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		479 169	753 748	479 700	393 600
Innkrevde felleskostnader	2	1 192 416	1 252 176	1 192 300	1 232 400
Andre inntekter	3	17 372	16 820	16 000	16 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 688 957</b>	<b>2 022 744</b>	<b>1 688 000</b>	<b>1 642 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 215	-16 215	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-8 808	-9 349	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 134	-95 738	-97 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-2 933	-5 593	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-319 075	-44 220	-1 241 000	-1 098 000
Forsikringer		-95 922	-100 439	-99 000	-107 000
Kommunale avgifter	9	-167 897	-166 995	-168 000	-173 000
Energi/fyring		-185 371	-99 392	-120 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 095	-129 434	-132 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-111 139	-110 979	-141 000	-125 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 249 587</b>	<b>-893 353</b>	<b>-2 147 000</b>	<b>-2 033 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>439 370</b>	<b>1 129 391</b>	<b>-459 000</b>	<b>-391 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>439 370</b>	<b>1 129 391</b>	<b>-459 000</b>	<b>-391 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 236	1 342	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-182 209	-232 479	-181 000	-193 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-180 973</b>	<b>-231 137</b>	<b>-180 000</b>	<b>-192 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>258 397</b>	<b>898 254</b>	<b>-639 000</b>	<b>-583 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		258 397	898 254		



## BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA ORG.NR. 971 060 220, KUNDENR. 5377 -BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 775 000	5 775 000
Tomt		1 725 000	1 725 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		67 425	64 831
Andre kortsiktige fordringer	14	1 216	614
Driftskonto OBOS-banken		112 484	45 556
Sparekonto OBOS-banken		345 332	328 948
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>526 457</b>	<b>439 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 026 458</b>	<b>7 939 949</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	15-16	-3 867 494	-4 125 891
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 863 094</b>	<b>-4 121 491</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 586 198	10 051 220
Borettsinnskudd	18	1 984 000	1 984 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 570 198</b>	<b>12 035 220</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		274 651	17 262
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		1 051	987
Annen kortsiktig gjeld	19	43 652	7 971
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>319 354</b>	<b>26 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 026 458</b>	<b>7 939 949</b>
Pantstillelse	20	14 043 500	15 533 500
Garantiansvar		0	0
Oslo, 13.2.2022, Styret i Borettslaget Schønings Gate 34 BA			
Jesper Weissbach /s/		Hans Thomas Bjørnstad /s/	
		Trond Lundhaug /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.

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 192 416
Kapitalkost. lån 2	86 100
Kapitalkostnader på IN-lån	393 600
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-475
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-56
Overført til kapitalkostnader	-479 169
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 192 416</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	16 172
Skilt	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 372</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 215</b>

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 2020/2021, og er på kr 115 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 808.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 933
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 933</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 153
Drift/vedlikehold VVS	-2 700
Drift/vedlikehold elektro	-3 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-289 292
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 931
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-319 075</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-97 753
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-69 931
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-167 897</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-40 855
Renhold ved firmaer	-62 092
Andre fremmede tjenester	-703
Trykksaker	-666
Andre kontorkostnader	-576
Telefon, annet	-2 985
Porto	-827
Bank- og kortgebyr	-2 435
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-111 139</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	700
Andre renteinntekter	536
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 236</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-397
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 237
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 827
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-142 173
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 575
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-182 209</b>

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

Saldo 1.1	5 775 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 775 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.215/bnr.316

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**

Til gode av eierne	83
Automatbetaling januar (gjelder desember)	1 133
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 216</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 400 453
Egenkapital fra IN tidligere år	712 760
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-179 801
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 867 494</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	267 862
Nedbetalt i år	89 854
	<b>-1 642 284</b>

**OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-426 214
Nedbetalt tidligere	119 830
Nedbetalt i år	38 494
	<b>-267 890</b>



## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2001	-7 052 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 877 436	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	85 722	
Nedbetalt tidligere, IN	88 842	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		0

## OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 610 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 059 106	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 952	
Nedbetalt tidligere, IN	623 918	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-7 676 024
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 586 198</b>

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

## NOTE: 18

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-43 500
Opprinnelig 2010	-43 500
Saldo 1.1	-1 897 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 984 000</b>

## NOTE: 19

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-43 652
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-43 652</b>

## NOTE: 20

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 984 000
Pantelån	9 586 198
Beregnete IN-forpliktelser	532 959
<b>TOTALT</b>	<b>12 103 157</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 775 000
Tomt	1 725 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 500 000</b>



## Resultatanalyse 2021 Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Kapitalkostnader	479 169	479 700	531	0 %
Innkrevde felleskostnader	1 192 416	1 192 300	-116	0 %
Andre inntekter	17 372	16 000	-1 372	-9 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 688 957</b>	<b>1 688 000</b>	<b>-957</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-16 215	-16 000	215	-1 %
Styrehonorar	-115 000	-115 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 808	-8 000	808	-10 %
Forretningsførerhonorar	-94 134	-97 000	-2 866	3 %
Konsulenthonorar	-2 933	-10 000	-7 067	71 %
Drift og vedlikehold	-319 075	-1 241 000	-921 925	74 %
Forsikringer	-95 922	-99 000	-3 078	3 %
Kommunale avgifter	-167 897	-168 000	-103	0 %
Energi/fyring	-185 371	-120 000	65 371	-54 %
TV-anlegg/bredbånd	-133 095	-132 000	1 095	-1 %
Andre driftskostnader	-111 139	-141 000	-29 861	21 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 249 587</b>	<b>-2 147 000</b>	<b>-897 413</b>	<b>42 %</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>	<b>439 370</b>	<b>-459 000</b>	<b>-898 370</b>	<b>196 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>439 370</b>	<b>-459 000</b>	<b>-898 370</b>	<b>196 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	1 236	1 000	-236	-24 %
Finanskostnader	-182 209	-181 000	1 209	-1 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-180 973</b>	<b>-180 000</b>	<b>973</b>	<b>-1 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>258 397</b>	<b>-639 000</b>	<b>-897 397</b>	<b>140 %</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

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

**Vaktmester**

Schøningsgt 34 BL har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten som bestilles selv.

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til postkasse bestilles hos forretningsfører, e-post [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 504749. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Schøningsgt 34 BL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Postkasser
2017	ENØK tiltak, varmeanlegg og etterisolert ENØK tiltak, varmeanlegg og etterisolert. Nye vinduer og entredører. Nytt elektronisk låssystem. Ny vaskemaskin.
2016	Rør og baderomsrehabilitering
2012	Maling oppgang
2011	Skifte av taktekingen. Eksisterende takteking revet og nytt lagt.



	Alle takrenner og nedløp byttet.
2010	Utarbeidet tilstandsrapport
2008	Skifte av låser. Lås/sylinder i inngangsdør, kjellerdør og dør til bakgård skiftet. I kjellerdør skiftet slå, til smekklås. Disse tre låsene får en høyere sikkerhetsklasse. Utlevert 2 nøkler pr leilighet. Beboerne bruker sin nåværende nøkkel som i fremtiden kun går til låsen i leilighetens inngangsdør.
2007	Balkongrehabilitering
2005	Diverse oppussing Diverse oppussing. Pusset opp kjeller/boder, vaskerom, trapperom og inngangsparti.
2000	Ny oljetank. 6000 liter glassfibertank. Utført av Gårdreform AS.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 7.03.22 og er åpent for avstemning i NaN dager

Siste dato for avstemning er 10.03.22

**Selskapsnummer:** 5377 **Selskapsnavn:** Schöningsgt 34 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen.

Møteinnkallingen godkjennes. Digitale og ikke digitale deltakere er stemmeberettiget. Kathrine W. Sie fra OBOS er møteleder, administrator og fører protokollen.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Lundhaug og Hans Thomas Bjørnstad signerer protokollen.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (2 skal velges)

Fredrik Tobiasson

Ragnar Holm



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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