



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 364 464
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 096 867	1 242 384
Sum inntekter		3 096 867	1 242 384
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 201 942	877 251
Sum kostnader		1 258 992	932 301
Driftsresultat		1 837 875	310 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 121	2 774
Sum finansinntekter		1 121	2 774
Annen finanskostnad		134 274	183 887
Sum finanskostnader		134 274	183 887
Netto finans		-133 153	-181 113
Ordinært resultat før skattekostnad		1 704 722	128 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 704 722	128 970
Årsresultat		1 704 722	128 970
Totalresultat		1 704 722	128 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 704 722	128 970
Sum overføringer og disponeringer		1 704 722	128 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 590 000	70 590 000
Sum varige driftsmidler		70 590 000	70 590 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 590 000	70 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 095	176 203
Sum fordringer		40 095	176 203
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		822 049	1 079 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		822 049	1 079 691
Sum omløpsmidler		862 144	1 255 894
SUM EIENDELER		71 452 144	71 845 894

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 323 298	42 618 577
Sum opptjent egenkapital		44 323 298	42 618 577
Sum egenkapital		44 453 298	42 748 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 815 986	7 740 267
Øvrig langsiktig gjeld		21 177 000	21 177 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 992 986	28 917 267
Sum langsiktig gjeld		26 992 986	28 917 267
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		685	838
Leverandørgjeld		5 174	178 556
Annen kortsiktig gjeld			657
Sum kortsiktig gjeld		5 859	180 050
Sum gjeld		26 998 845	29 097 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 452 144	71 845 894



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 215887

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 364 464
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 10.05.2022



Organisasjonsnr: 989 364 464
MIKKELSGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 096 867	1 242 384
Sum inntekter		3 096 867	1 242 384
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 201 942	877 251
Sum kostnader		1 258 992	932 301
Driftsresultat		1 837 875	310 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 121	2 774
Sum finansinntekter		1 121	2 774
Annen finanskostnad		134 274	183 887
Sum finanskostnader		134 274	183 887
Netto finans		-133 153	-181 113
Ordinært resultat før skattekostnad		1 704 722	128 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 704 722	128 970
Årsresultat		1 704 722	128 970
Totalresultat		1 704 722	128 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 704 722	128 970
Sum overføringer og disponeringer		1 704 722	128 970



Organisasjonsnr: 989 364 464
MIKKELSGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		70 590 000	70 590 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 590 000	70 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 095	176 203
Sum fordringer		40 095	176 203
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		822 049	1 079 691
Sum omløpsmidler		862 144	1 255 894
SUM EIENDELER		71 452 144	71 845 894
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 323 298	42 618 577



Sum opptjent egenkapital	44 323 298	42 618 577
Sum egenkapital	44 453 298	42 748 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 815 986	7 740 267
Øvrig langsiktig gjeld	21 177 000	21 177 000
Sum annen langsiktig gjeld	26 992 986	28 917 267
Sum langsiktig gjeld	26 992 986	28 917 267
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	685	838
Leverandørgjeld	5 174	178 556
Annen kortsiktig gjeld		657
Sum kortsiktig gjeld	5 859	180 050
Sum gjeld	26 998 845	29 097 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 452 144	71 845 894



Organisasjonsnr: 989 364 464
MIKKELSGRENDA 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

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

0635 Mikkelsgrenda Borettslag





Til andelseierne i Mikkelsgrenda Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 28.mars 2022 kl. 19.00 på Stenbråten skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Mikkelsgrenda Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Mikkelsgrenda Borettslag
avholdes mandag 28. mars 2022 kl. 19.00 i Stenbråten skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret kr 50 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret. Vei mellom Mikkelsgrenda borettslag og Stenbråttlia borettslag.
- B) Forslag fra styret. Vedtektsendring §5-1.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.02.2022
Styret i Mikkelsgrenda Borettslag

Peter Nils Erik Söderberg /s/ Pål Bergset Ulvedal /s/ Yngve Ove Wormsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Nils Erik Söderberg	Marta Steinsviks Vei 49
Styremedlem	Pål Bergset Ulvedal	Marta Steinsviks Vei 27
Styremedlem	Yngve Ove Wormsen	Marta Steinsviks Vei 51
Varamedlem	Jenny Arsenyuk	7 61
Varamedlem	Gro Fauchald	Marta Steinsviks Vei 33

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Peter Nils Erik Söderberg Marta Steinsviks Vei 49

Valgkomiteen

Geir Bølstad

Marta Steinsviks Vei 45

Anne Silje Jensen Voll

Marta Steinsviks Vei 21

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

Generelle opplysninger om Mikkelsgrenda Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Mikkelsgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989364464, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Marta Steinviksvei 21 - 71

Gårds- og bruksnummer:

180 579 580

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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.

Mikkelsgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 302 684.

Dette er omtrent som budsjettet avvirket på kr 34 316 skyldes i hovedsak endringer i kapitalkostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 258 992.

Dette er kr 129 992 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fuktproblematikk.

Resultat

Årets resultat på kr 1 704 722 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 innbetalt kr 1 794 183 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr - 89 411.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 856 285 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 122 000 til generelt vedlikehold.

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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2021

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 148 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mikkelsgrenda Borettslag.

Lån

Mikkelsgrenda Borettslag har lån i OBOS Banken.
Gjenværende hovedstol er ca kr 5,8 millioner med en flytende rente på 2,4 %.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 62 607 inkl. mva i 2021.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mikkelsgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Mikkelsgrenda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Mikkelsgrenda Borettslag

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

Oslo, 15. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MIKKELSGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 989 364 464, KUNDENR. 635

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 075 844	1 061 529	1 075 844	856 284
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 704 722	128 970	58 000	320 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-130 098	-114 655	-146 000	-111 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 794 183	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-219 559	14 315	-88 000	209 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		856 285	1 075 844	987 844	1 065 284
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		862 144	1 255 894		
Kortsiktig gjeld		-5 859	-180 050		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		856 285	1 075 844		



MIKKELSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 989 364 464, KUNDENR. 635

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		264 372	298 440	298 872	226 068
Innkrevde felleskostnader	2	1 038 312	943 944	1 038 128	1 141 932
SUM DRIFTSINNEKTER		1 302 684	1 242 384	1 337 000	1 368 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-61 080	-59 590	-61 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-195 163	-63 606	-260 000	-40 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-312 688	-162 438	-134 000	-122 000
Forsikringer		-144 892	-123 006	-127 000	-148 000
Kommunale avgifter	8	-253 101	-249 790	-252 000	-259 000
Energi/fyring		-9 951	-5 663	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 825	-129 690	-134 000	-143 000
Andre driftskostnader	9	-75 168	-74 269	-86 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 258 992	-932 301	-1 129 000	-941 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		43 692	310 083	208 000	427 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 794 183	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 837 875	310 083	208 000	427 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 121	2 774	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-134 274	-183 887	-153 000	-110 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-133 153	-181 113	-150 000	-107 000
ÅRSRESULTAT		1 704 722	128 970	58 000	320 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 704 722	128 970		



MIKKELSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 989 364 464, KUNDENR. 635
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	65 390 000	65 390 000
Tomt		5 200 000	5 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		70 590 000	70 590 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 192	175 273
Andre kortsiktige fordringer	13	4 903	930
Driftskonto OBOS-banken		303 562	562 325
Sparekonto OBOS-banken		518 487	517 366
SUM OMLØPSMIDLER		862 144	1 255 894
SUM EIENDELER		71 452 144	71 845 894
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 5 000		130 000	130 000
Annen egenkapital	14	44 323 298	42 618 577
SUM EGENKAPITAL		44 453 298	42 748 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 815 986	7 740 267
Borettsinnskudd	16	21 177 000	21 177 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 992 986	28 917 267
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 174	178 556
Påløpte renter		685	838
Annen kortsiktig gjeld		0	657
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 859	180 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 452 144	71 845 894
Pantstillelse	17	70 590 000	70 590 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2022

Styret i Mikkelsgrenda Borettslag

Peter Nils Erik Söderberg /s/ Pål Bergset Ulvedal /s/ Yngve Ove Wormsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved 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	1 038 312
Kapitalkostnader på IN-lån	262 476
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 896
Overført til kapitalkostnader	-264 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 038 312

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 219
OPAK AS	-18 900
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 142
Hallstein	-20 000
Hera bemanning AS	-40 813
Plan- og bygningsetaten	-88 590
Takst forum AS	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	-195 163

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 450
Drift/vedlikehold VVS	-8 200
Drift/vedlikehold elektro	-3 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 751
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-10 548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-312 688

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

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

Vann- og avløpsavgift	-144 999
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-253 101

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 970
Snørydding	-17 792
Gressklipping	-37 511
Andre fremmede tjenester	-528
Bank- og kortgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-5 937
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 168

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 121
SUM FINANSINTEKTER	1 121

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-134 274
SUM FINANSKOSTNADER	-134 274

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	65 390 000
SUM BYGNINGER	65 390 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.180/bnr.579 og 580.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	4 903
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 903

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 493 041
Egenkapital fra IN tidligere	40 718 187
Egenkapital fra IN 2021	1 794 183
Reduksjon EK fra IN	-6 682 113
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 323 298

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: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,4 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2006	-49 413 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	954 546
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 098
Nedbetalt tidligere, IN	40 718 187
Nedbetalt i år, IN	1 794 183
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-5 815 986

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

	-21 177 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-21 177 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 177 000
Pantelån	5 815 986
Beregnete IN-forpliktelser	35 830 257
TOTALT	62 823 243

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

Bygninger	65 390 000
Tomt	5 200 000
TOTALT	70 590 000

SAK 4. INNKOMNE FORSLAG

Sak A

Forslag: Vei mellom Mikkelsgrenda borettslag og Stenbråtlia borettslag, foreslått av styret

Forslagsstiller: Styret på vegne av Stenbråtlia borettslag.

Saksfremstilling:

Stenbråtlia har tatt opp dialogen om å lage vei mellom borettslagene. De ønsker en vei mellom enden på nedre felt og deres interne vei i borettslaget. Dette har vært en diskusjon om dette tidligere og Mikkelsgrenda har da sagt nei til å anlegge vei i generalforsamling, da dette fører til mer gang- og sykkeltrafikk igjennom gata.

Stenbråtlia borettslag vedtok i generalforsamlingen 2021 at de skal asfaltere opp til grensen mot nedre felt i borettslaget vårt. De ønsker å tilrettelegge for at sykler og barnevogner lettere skal kunne ferdes gjennom det nedre feltet.

Vi ønsker å opprettholde et godt forhold til våre nærmeste naboer, og ga derfor Stenbråtlia mulighet til å presentere sin begrunnelse. Under følger Stenbråtlias uttalelse:

"Kjære naboer i Mikkelsgrenda.

Borettslag er bare en juridisk definisjon, vi er et nabolag. Barna bryr seg ikke om tomtegrenser og hvem som bor i hvilket borettslag, de vil bare komme seg enklest og tryggest til skole, venner og trening. Barna vil komme seg tryggest og raskest til den lekeplassen med den beste huska, eller kjøre skateboard i den gata med perfekt helling, uavhengig av hvilke borettslags-grenser de da passerer på veien.

De foreldrene som er i småbarnsfasen vil bare kunne trille vogna si den tryggest mulige veien til barnehagen eller til den lekeplassen med størst sandkasse. Hundeeiere vil bare få gå tur der det er minst mulig biltrafikk, og så videre.

Burde ikke vi da legge til rette for at vi oppleves som et nabolag, et trygt nabolag med små gangveier, stier og snarveier mellom oss?

Vi er i dag de eneste to borettslagene på Mortensrud som deler grense, men ikke har etablerte gangveier mellom oss i endene.

I 2018 etablerte vi med Mikkelsgrenda og Mikkelsgrendas velsignelse en trapp fra Stenbråtveien 79 og opp til Marta Steinviksvei 71. Denne trappen brukes mye av beboere fra Stenbråtlia, Mikkelsgrenda og andre nærliggende borettslag og sameier.

Trappen ble satt opp av Stenbråtlia og Obos Nye Hjem som en midlertidig løsning frem til Stenbråtveien 13-63 er utviklet. Da skal det komme en gangvei fra Stenbråtlia inn igjennom det byggefeltet og videre opp mot skolen som sikrer bilfri vei for oss alle til Stenbråten skole, Steinbråten Naturbarnehage, Bjørnebo barnehage og Lofsrud ungdomsskole. Vi i Stenbråtlia planlegger likevel å vedlikeholde og drive denne trappen videre også etter den etableringen av neste byggefelt. Det tror vi alle i nabolaget vil sette pris på.

Det vi ønsker i tillegg, er å trygge den allerede etablerte stien som brukes av beboere i begge borettslag i skråningen mellom Stenbråtveien 87 og Marta Steinviksvei 29 ved å bygge opp en L-formet gangvei som ikke er så bratt som den idag. Gangveien vil bygges opp med granittsteiner og vil ende ved den store steinen på vår side av grensen om dere ikke ønsker at gangveien skal gå videre frem til asfalten. Det estetisk peneste vil være om den går helt frem til asfaltkanten. Da får man en etablert gangvei på ca 1 meter i bredde i stedet for slik det er nå hvor stien vokser jevnt og trutt i bredde og ødelegger mer og mer av gresset på begge sider av tomtegrensen.



Vi er åpne for å etablere en port, bom eller lignende som hindrer fart på sykkel, men vi har liten tro på at en slik forbedring av stien i skråningen vil føre til noe spesielt økning i passeringer. Passeringene skjer uansett, det er egentlig bare snakk om å sikre skråningen så vi ikke opplever flere fallulykker med barn og barnevogn i den.

Vi i Stenbråtlia håper på forståelse for dette og at vi sammen kan fortsette å bygge et trygt og godt nabolag for alle våre barn og ungdommer, uavhengig av hvilket borettslag de tilfeldigvis bor i.

Med vennlig hilsen
Styret i Stenbråtlia Brl"

Styrets innstilling: Styret har ikke en mening i saken, men velger å lytte til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Mikkelsgrenda borettslag stiller seg positiv til å anlegge vei mellom borettslagene

Sak B

Forslag: Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Styret ønsker å presisere at andelseierne har vedlikeholdsplikt for sine egne hageområder, boder og terrasser. Forslag på ny tekst er sendt ut via Vibbo. Endring er markert i kursiv.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er selv ansvarlig for å sikre at nye og eksisterende oppføringer som er bygget på vegne av nåværende eller tidligere andelseier og som er oppført på området der andelseier har eksklusiv bruksrett, er i forsvarlig tilstand og i tråd med gjeldende lover og regler. *Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet boder, terrasser, levegger, støttemurer, trapper og andre oppføringer. Andelseier har også vedlikeholdsplikt for eventuelle nyoppføringer og endringer på boder, terrasser, levegger, støttemurer, trapper og lignende som er lokalisert på andelseieres eksklusive bruksrett av borettslaget.*

Styrets innstilling: At justeringene i vedtektene tas til følge.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres



SAK 5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ingen kandidat

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Peter Söderberg Marta Steinsviks Vei 49
Styremedlem Yngve Ove Wormsen Marta Steinsviks Vei 51

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jenny Arsenyuk Marta Steinsviks Vei 61
2. Gro Fauchald Marta Steinsviks Vei 33

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Peter Söderberg Marta Steinsviks Vei 49

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Yngve Ove Wormsen Marta Steinsviks Vei 51

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Geir Bølstad Marta Steinsviks Vei
Anne Silje Voll Marta Steinsviks Vei

Med hilsen valgkomiteen i Mikkelsgrenda Borettslag

Geir Bølstad /s/ Anne Silje Voll



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021/2022

Styret har i perioden hatt syv styremøter, denne styreperioden har også blitt preget av pandemien og alt av styremøter har blitt holdt digitalt. I tillegg har det vært noe forenklet saksbehandling på digitale flater. Alle protokoller signeres digitalt, og all e-post som direkte angår saksbehandling i styret, blir lagret via OBOS' e-postløsning på www.styrommet.no eller på vibbo.

Ting styret har jobbet med

Den første oppgaven det nye styret fikk blev å avslutte prosjektet med utbyggingen av husene. På den ekstraordinære generalforsamlingen i 2020 fikk styret mandat å fortsette denne prosess så fremt: «Vi fortsetter dette prosjektet, forutsatt at det blir behandlet som en mindre vesentlig planendring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 2.ledd. Skulle det bli aktuelt med full omregulering av området, vil arbeidet med en slik prosess tas opp i generalforsamling.» Etter møter med Plan og bygningsetaten fikk beskjed at det trengtes en full endring i reguleringsplanen for området, noe som ville være en tidkrevende og dyr prosess uten garantier for mulighet å bygge ut. Derfor mente styret at vi ikke lengre hadde mandat å fortsette dette arbeid.

På den ekstraordinære generalforsamlingen i 2020 ble det også vedtatt at vi skulle gå gjennom bestanden og fjerne trær som døde eller som anses som farlige. Dette ble utført med godt resultat i begynnelsen av 2020.

På generalforsamlingen i 2021 ble det vedtatt at fartshumpene i gatene våre ikke er gode nok og at vi muligens trenger flere. Styret har i løpet av året vært i kontakt med andre borettslaget i området for å høste erfaringer med ulike aktører som kan gjøre noe med dette. Vi er usikre på hva den beste løsningen her er da dette er fjerde gang det er endring av fartshumpene og vi vet ikke helt om løsningen er å ha flere humper, noe som kan gjøre det vanskeliggjøre snømåking i gatene. Det har allerede en gang blitt gjort en endring av de større humpene i gatene fra å være ganske "skarpe" til å bli snillere på ønske fra beboerne.

Den sak som har tatt mest tid for styret det siste året er den økende mengden vedlikehold av husene. Vi har blitt informert om flere tilfeller råteskader på panel, utfordringer med fukt i krypkjellere, lekkasje fra takrenner inn i tak og det største problemet som er lekkasje rundt terrasse- og balkongdører. Styret har diskutert problemet med dørene mye for å finne en vei videre og om vi har en mulighet å fremme et krav mot OBOS. De mest akutte problemene har vi hatt håndverkere inne som har utbedret i tillegg til å dokumentere problem og løsninger. Det vi ser er at tettingen rundt dørene er dårlig gjort da husene ble bygd, det er av varierende grad på de dørene vi har sett på, i tillegg er konstruksjonen vanskelig da det ikke er vanlige lister rundt dørene. Styret vil gå mer i detalj om denne problemstillingen på generalforsamlingen.

I løpet av sommeren har vi også byttet abonnement på vår leveranse av TV og Bredbånd. Vi har fortsatt ikke blitt tatt opp på den nye løsningen og har fortsatt raskt bredbånd i tillegg til poeng å bruke på TV. Etterhvert kommer vi gå over til løsningen der man får velge enten eller. Håper alle har fått tilsendt og hentet ut sine nye TV-bokser.



De tre sandkassene i borettslaget har blitt byttet ut med nye. Her ser vi at kvaliteten på jobben kanskje ikke er den beste, så vi skal se an etter vinteren hva som har skjedd.

Sosiale arrangement

Det siste året har vi klart å avholde to dugnader, der høstdugnaden kom litt sent på året. I tillegg rakk vi en halloween fest sammen med Stenbråtlia før samfunnet lukket igjen, dettevirket veldig godt likt av barna.

Annet

Vi har sett at mengden søppel har økt betraktelig i under pandemien, det var ikke lenge siden vi gikk fra fire ukers intervall til to ukers intervall på tømming av papir og papirsøpla er ofte på randen til stappfull allerede etter to uker. Vi benytter denne anledningen til å be dere å forsøke å knuse eller brette store kartonger.

Styret

Se Mikkelsgrenda Borettslags hjemmeside, www.mikkelsgrenda.no og Vibbo.no, for informasjon.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har ikke egen vaktmester. Ta kontakt med styret for spørsmål som gjelder daglig drift og løpende vedlikehold

Parkering

Borettslaget har ikke felles parkeringsplasser. All parkering skal skje i carport og på asfaltert gårds plass tilhørende den enkelte bolig.

Nøkler/skilt

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse. Det kreves ikke rekvisisjon for kopiering av nøkler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 8827834. 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. 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 **30.06 og 30.12** 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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



Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.