



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 834 777
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGALAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 201 459	9 999 803
Sum inntekter		10 201 459	9 999 803
Kostnader			
Lønnskostnad		129 698	130 530
Annen driftskostnad		2 426 436	2 663 128
Sum kostnader		2 556 134	2 793 659
Driftsresultat		7 645 325	7 206 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 078	6 997
Sum finansinntekter		53 078	6 997
Annen finanskostnad		1 515 028	1 664 697
Sum finanskostnader		1 515 028	1 664 697
Netto finans		-1 461 950	-1 657 700
Ordinært resultat før skattekostnad		6 183 375	5 548 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 183 375	5 548 444
Årsresultat		6 183 375	5 548 444
Totalresultat		6 183 375	5 548 444
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 183 375	5 548 444
Sum overføringer og disponeringer		6 183 375	5 548 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		190 700 000	190 700 000
Sum varige driftsmidler		190 700 000	190 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		190 700 000	190 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 015	200
Andre fordringer		135 531	467 641
Sum fordringer		136 546	467 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 076	863 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 076	863 649
Sum omløpsmidler		1 210 622	1 331 489
SUM EIENDELER		191 910 622	192 031 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 928 983	37 745 608
Sum opptjent egenkapital		43 928 983	37 745 608
Sum egenkapital		44 208 983	38 025 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 044 544	98 312 411
Øvrig langsiktig gjeld		54 516 000	54 516 000
Sum annen langsiktig gjeld		146 560 544	152 828 411
Sum langsiktig gjeld		146 560 544	152 828 411
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		431 732	487 589
Leverandørgjeld		171 726	539 369
Annen kortsiktig gjeld		537 638	150 512
Sum kortsiktig gjeld		1 141 096	1 177 471
Sum gjeld		147 701 640	154 005 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 910 622	192 031 489



Årsmøte 2021

Engaland Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Engaland Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.2021, kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.2021, kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Engaland Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5790>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om profesjonell utredning av muligheten for et solcelleanlegg i borettslaget.
6. Forslag om automatiske dører
7. Forslag om automatiske dører del 2
8. Forslag om automatiske dører del 3
9. Forslag om utredning av mulighet for takterrasse på Vg4.
10. Forslag om å tillate vinterhage som tilbygg på langsiden av rekkehus.
11. Gjerde mellom Vgt 4 og 6, med låsbar port.
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Engaland Borettslag

Bronia Hamilton

Håvard Johan Hansen

Lars Andreas Moe

Knut Natskår Svihus



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Kathrine W. Sie fra OBO

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører velges Kathrine W. Sie fra OBOS.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bronia Hamilton velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap for 2020.

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. 5790 Årsrapport med regnskap 2020 og revisors beretning..pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bronia Hamilton	St.Halvards Gate 79 A
Styremedlem	Håvard Johan Hansen	Vålerenggata 6 B
Styremedlem	Lars Andreas Moe	Vålerenggata 8 C
Styremedlem	Knut Natskår Svihus	Strømsveien 3
Varamedlem	Alexander Bergan	St.Halvards Gate 79 C
Varamedlem	Aleksander Ralla Vilnes	Strømsveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Engaland Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Engaland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993834777, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

St Halvards Gate 79 A - C
Strømsveien 3
Vålerenggata 4
Vålerenggata 6A og 6B
Vålerenggata 8 A - F

Gårds- og bruksnummer :
232 151

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Engaland 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Det ble holdt 7 styremøter i løpet av året og det har vært et godt samarbeid innad i styret. Vi har måtte omjustere til digitalmøtet mye av året, noe som har gjort arbeidet noe mindre koselig, men effektiviteten har likevel vært på plass.



Styret har jobbet hovedsakelig med utbedring av utfordringer med fjernvarme og varmtvann. Det er nå en vakuumpumpe på plass for å stabilisere trykk i fjernvarmen. Det har vært krevende å, sammen med rørlegger, finne frem til en passende løsning for vårt noe komplisert fjernvarmesystem. Trykket i anlegget faller, noe som tyder på en lekkasje, men til tross for grundig og langvarig undersøkelse, har det ikke lyktes med å finne hvor lekkasjen finner sted. Vakuumpumpe skal kunne kompensere for trykkfall og beboere skal dermed ikke oppleve problemet med varme i like stor grad. Enkle radiatorer kan trenge service og da gjelder det å kontakte styret på engaland@styrerommet.no og rørleggeren blir bestilt.

Det har også oppstått et problem hos enkelte beboere at varmtvann ikke er varmt nok. Dette skyldes at kaldtvann lekker inn i varmtvann via en feil med blandebatteri. Arbeidet med utbedring er fremdeles pågående.

Garasjeporten skal også byttes ut nå i vår siden den har forbigått sin levetid og i høst trengte hyppigere reparasjoner. Styret har innhentet flere tilbud fra leverandør og har inngått en avtale for utbytting.

Styret vil igjen benytte denne anledningen til å minne alle beboere at det er veldig viktig at ingen ventilasjonspunkter blir tettet igjen, og at bare kjøkkenvifte som er beregnet for bruk med balansert ventilasjon kan installeres. Resultatet av å ikke følge disse reglene blir problemer med luft, lukt og lyd i andre enheter og mye arbeid og kostnader til å ordne opp i dette.

Det har dessverre ikke vært mulig å gjennomføre noe form for sosial sammenkomst i år. Vi gleder oss til når det igjen er mulig å samles i bakgård til å hilse på nye og kjente.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 198 740.

Dette er lavere enn forutsatt i budsjett. Kapitalkostnader er lavere enn forutsatt og tilskudd fra Oslo kommune som ble budsjettert innbetalt i 2020 ble inntektsført i 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 556 134.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold enn forutsatt i budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 6 183 375 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld med kr. 2 002 719. Årets resultat korrigert for dette er kr. 4 180 656.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 69 527 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 598 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter arbeid med forbedring av varmtvann og smalgangen, i første omgang i Strømsveien 3.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engaland Borettslag.

Lån

Engaland Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Engaland Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Engaland Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 11:15:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: WXFNU-EJBF-EODUL-WT15F-U3KSU-BSWD6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 3



ENGALAND BORETTSLAG ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	154 019	194 914	154 019	69 527
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 183 375	5 548 444	4 546 200	4 624 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -4 265 148	-4 192 855	-4 229 000	-4 555 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -2 002 719	-1 396 485	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-84 492	-40 896	317 200	69 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	69 526	154 018	471 219	138 527
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 210 622	1 331 489		
Kortsiktig gjeld	-1 141 095	-1 177 471		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	69 527	154 018		



ENGALAND BORETTSLAG ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 775 328	5 851 213	5 817 240	5 266 860
Innkrevde felleskostnader	2	2 423 376	2 430 800	2 389 760	2 390 140
Andre inntekter	3	36	321 305	200 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 198 740	8 603 318	8 407 000	7 657 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 898	-16 130	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-117 800	-114 400	-117 800	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 159	-9 014	-4 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 058	-94 320	-97 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-20 203	-38 911	-18 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-932 156	-1 221 926	-629 000	-598 000
Forsikringer		-249 300	-239 224	-249 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-537 211	-466 799	-532 000	-546 000
Ladepunkt		-6 375	0	0	0
Energi/fyring		0	-220	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-250 521	-269 261	-276 000	-264 000
Andre driftskostnader	10	-324 455	-323 452	-314 000	-374 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 556 134	-2 793 659	-2 253 800	-2 300 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 642 606	5 809 659	6 153 200	5 357 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 002 719	1 396 485	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 645 325	7 206 144	6 153 200	5 357 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 078	6 997	3 000	2 000
Finanskostnader	12	-1 515 028	-1 664 697	-1 610 000	-735 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 461 950	-1 657 700	-1 607 000	-733 000
ÅRSRESULTAT		6 183 375	5 548 444	4 546 200	4 624 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 183 375	5 548 444		



ENGALAND BORETTSLAG
ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	168 800 000	168 800 000
Tomt		21 900 000	21 900 000
SUM ANLEGGSMIDLER		190 700 000	190 700 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		581	75 876
Kundefordringer	14	1 015	200
Forskuddsbetalte kostnader		91 168	334 839
Andre kortsiktige fordringer	15	43 782	40 353
Energiavregning		0	16 573
Driftskonto OBOS-banken		772 561	862 143
Sparekonto OBOS-banken		301 515	1 506
SUM OMLØPSMIDLER		1 210 622	1 331 489
SUM EIENDELER		191 910 622	192 031 489

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 56 * 5000		280 000	280 000
Annen egenkapital	16	43 928 983	37 745 608
SUM EGENKAPITAL		44 208 983	38 025 608

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	92 044 544	98 312 411
Borettsinnskudd	18	54 516 000	54 516 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		146 560 544	152 828 411

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		138 834	121 909
Leverandørgjeld		171 726	539 369
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		61 748	156 059
Påløpte avdrag		369 984	331 530
Energiavregning	19	288 301	0
Annen kortsiktig gjeld	20	110 502	28 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 141 095	1 177 471

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 910 622	192 031 489
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	193 871 000	193 871 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021
Styret i Engaland Borettslag

Bronia Hamilton /s/

Håvard Johan Hansen /s/

Knut Natskår Svihus /s/

Lars Andreas Moe /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 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	1 774 944
TV/bredbånd	301 968
Garasje	201 600
Felleskostnader	76 872
Eiendomsskatt	54 308
Bod	23 500
Kabel-TV/Bredbånd	11 184
Kapitalkostnader på IN-lån	5 667 831
Kapitalkostnader på IN-lån 2	114 036
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 086
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-453
Overført til kapitalkostnader	-5 775 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 444 376

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 423 376

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	36
SUM ANDRE INNTEKTER	36

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 610
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 712
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 898

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 117 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 159.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 203
SUM KONSULENTHONORAR	-20 203

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

Drift/vedlikehold bygninger	-27 650
Drift/vedlikehold VVS	-202 057
Drift/vedlikehold elektro	-14 221
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 346
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 829
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 879
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-199 868
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 407
Annet vedlikehold	-200 283
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-932 156

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 327
Vann- og avløpsavgift	-251 044
Feieavgift	-443
Renovasjonsavgift	-231 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-537 211

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 488
Lyspærer og sikringer	-2 479
Vaktmestertjenester	-208 322
Renhold ved firmaer	-74 469
Trykksaker	-437
Andre kontorkostnader	-279
Telefon, annet	-309
Porto	-1 645
Bank- og kortgebyr	-3 013
Konstaterte tap	-163
Avsetning tap på fordringer	-200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-324 455

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	27 685
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 064
SUM FINANSINNTEKTER	53 078

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 481 330
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 850
Renter på leverandørgjeld	-241
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 607
SUM FINANSKOSTNADER	-1 515 028

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	168 800 000
SUM BYGNINGER	168 800 000

Tomten er kjøpt

Gnr.232/bnr.151

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

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	13 594
Tap på krav	-12 578
SUM KUNDEFORDRINGER	1 015

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 247
Viderefakturering Datek	39 535
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 782

**NOTE 16:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	39 136 358
Egenkapital fra IN tidligere år	4 807 802
Egenkapital fra IN 2020	2 002 719
Reduksjon EK fra IN	-2 017 896
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 928 983

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 0,797%, løpetid 24 år

Lånet er et annuitetslån.

Opprinnelig 2009	-136 184 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	34 372 212	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 180 415	
Nedbetalt tidligere, IN	4 747 359	
Nedbetalt i år, IN	1 963 197	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-90 920 817

OBOS-Banken

Renter 31.12: 1,98%, løpetid 15 år

Lånet er et annuitetslån.

Opprinnelig 2017	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	191 575	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	84 733	
Nedbetalt tidligere, IN	60 443	
Nedbetalt i år, IN	39 522	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-1 123 727

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-92 044 544**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-46 316 000
Opprinnelig 2011	-8 200 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-54 516 000

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-846 900
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-846 900
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	320 666
------------	---------

Strøm	237 932
-------	---------

SUM KOSTNADER	558 599
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-288 301
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-110 502
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-110 502
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 516 000
-----------------	------------

Pantelån	92 044 544
----------	------------

Påløpte avdrag	369 984
----------------	---------

Beregnete IN-forpliktelse	4 792 625
---------------------------	-----------

TOTALT	148 723 153
---------------	--------------------

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

Bygninger	168 800 000
-----------	-------------

Tomt	21 900 000
------	------------

TOTALT	190 700 000
---------------	--------------------



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret nås best på e-post adresse engaland@styrerommet.no.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88279995. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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 Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.



Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har forbruksmåling av strøm og fjernvarme. Det faktureres á konto og ISTA avregner en gang pr. år.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Vakuumpumpe koblet inn i fjernvarmesystemet.
2020	Rensing av ventilasjonskanaler og innjustering av balansert ventilasjon.
2019	Ladepunkter installert i garasjeanlegg.
2017	Fasader er malt.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.



Sak 5

Forslag om profesjonell utredning av muligheten for et solcelleanlegg i borettslaget.

Forslag fremmet av: Alexander Bergan

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslås at dette avslås inntil en lovendring gjøre solcelleanlegg mer gunstig enn dagens situasjon.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal sette i gang en profesjonell utredning av muligheten for et solcelleanlegg i borettslaget.



Sak 6

Forslag om automatiske dører

Forslag fremmet av: May Kristina Rytterager.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

1. Fikse så alle felles dører holder dagens standard og er tilrettelagte for automatisk dørautomatikk.
2. Fikse så det blir automatisk dørautomatikk på alle felles dører.
3. Fikse de dørene som trengs så jeg kommer meg ut.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på å bytte fem dører i Strømsveien 3, som benyttes av beboeren. Tilbudet er på cirka 350 000 kr, samlet. Styret mener at kostnaden for å ha slike dører i hele borettslaget vil være for stor for borettslaget å ta, gitt det store antallet dører i borettslaget. Styret innstiller derfor på å avslå forslagene.

Forslag til vedtak

Fikse så alle felles dører holder dagens standard og er tilrettelagte for automatisk dørautomatikk.



Sak 7

Forslag om automatiske dører del 2

Forslag fremmet av: May Kristina Rytterager.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Se innstilling sak 6.

Forslag til vedtak

Fikse så det blir automatisk dørautomatikk på alle felles dører.



Sak 8

Forslag om automatiske dører del 3

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Se innstilling sak 6.

Forslag til vedtak

Fikse de dørene som trengs så jeg kommer meg ut.



Sak 9

Forslag om utredning av mulighet for takterrasse på Vg4.

Forslag fremmet av: Kitty Eide

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber styret utrede muligheten for takterrasse på Vg4 og komme med et eventuelt investeringsforslag på generalforsamling i 2022.

Styrets innstilling

Styret vurderer det slik at dette vil være fordelaktig for noen beboere, men en vesentlig ulempe for de som nå har takterrasse alle øverst og dermed vil få noen over seg. Styret noterer at alle enheter i Vg4 har et uteområde og foreslår at beboere bruker bakgården i større grad. Styrets innstilling er at forslag avslås.

Forslag til vedtak

Mulighet for takterrasse på Vg4 utredes.



Sak 10

Forslag om å tillate vinterhage som tilbygg på langsiden av rekkehus.

Forslag fremmet av: Bronia Hamilton

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om at generalforsamlingen gir sitt samtykke til at andelseier i St. Halvardsgate 79 A kan bygge en vinterhage som tilbygg på langsiden av rekkehuset hvor det nå er en forhage med platting og en gressflekk.

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til forslag. Styret er generelt positivt innstilt til at andelseiere utfører forbedringer på sine andeler.

Styreleder Bronia Hamilton har ikke deltatt i styrets behandling av denne saken.

Forslag til vedtak

Det tillates å bygge vinterhage i forhagen til andel nr. 1, St. Halvardsgate 79 A.



Sak 11

Gjerde mellom Vgt 4 og 6, med låsbar port.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ser på muligheten for å sette opp et nytt og høyere gjerdet mellom Vålerengata 4 og 6, med låsbar port og porttelefon. Det er innhentet tilbud på porttelefoni-løsning fra Def igo (<https://def.igo.no/wp-content/uploads/Def-igo-brosjyre-borettslag-epost.pdf>) som koster 14 990 kr for installering og 690 kr i måned i drift, support og vedlikehold. Kostnader for selve gjerdet og port vil komme i tillegg.

Styret har ikke noe innstilling til saken.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling i saken.

Forslag til vedtak

Det settes opp gjerdet i Vålerengata med låsbar port og porttelefon.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Håvard Hansen, Lars Andreas Moe og Knut Svihus ble valgt for to år i 2020, men Lars Andreas Moe og Knut Svihus ønsker å tre ut av styret nå.

Det skal velges ett styremedlem for to år og styreleder for to år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Nina Johansen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Øystein Kvig Flakstad



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 13.04.2021, kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.2021, kl. 09.00.

Selskapsnummer: 5790 **Selskapsnavn** Engaland Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Under er forslag til vedtak i saker til behandling. Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Godkjenning av møteinnkallingen:

Møteinnkallingen godkjennes. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget. Som møteleder/administrator og protokollfører velges Kathrine W. Sie fra OBOS.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Bronia Hamilton velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om profesjonell utredning av muligheten for et solcelleanlegg i borettslaget.

Borettslaget skal sette i gang en profesjonell utredning av muligheten for et solcelleanlegg i borettslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om automatiske dører

Fikse så alle felles dører holder dagens standard og er tilrettelagte for automatisk dørautomatikk.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Forslag om automatiske dører del 2

Fikse så det blir automatisk dørautomatikk på alle felles dører

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om automatiske dører del 3

Fikse de dørene som trengs så jeg kommer meg ut.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om utredning av mulighet for takterrasse på Vg4.

Mulighet for takterrasse på Vg4 utredes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om å tillate vinterhage som tilbygg på langsiden av rekkehus.

Det tillates å bygge vinterhage i forhagen til andel nr. 1, St. Halvardsgate 79 A.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om gjerde mellom Vgt 4 og 6, med låsbar port.

Det settes opp gjerdet i Vålerengata med låsbar port og porttelefon.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Nina Johansen	
Styremedlem for 2 år	Øystein Kvig Flakstad	

Skjemaet sendes/leveres i postkassen til styrets leder Bronia Hamilton, **St.Halvards Gate 79 A** innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.