



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BORGHAVEN
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 916 195	4 938 421
Sum inntekter		5 916 195	4 938 421
Kostnader			
Lønnskostnad		270 417	262 430
Annen driftskostnad		5 131 981	4 265 318
Sum kostnader		5 402 398	4 527 748
Driftsresultat		513 797	410 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 276	58 942
Sum finansinntekter		52 276	58 942
Annen finanskostnad		13	53
Sum finanskostnader		13	53
Netto finans		52 263	58 889
Ordinært resultat før skattekostnad		566 061	469 562
Ordinært resultat etter skattekostnad		566 061	469 562
Årsresultat		566 061	469 562
Totalresultat		566 061	469 562
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		566 061	469 562
Sum overføringer og disponeringer		566 061	469 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 003	
Andre fordringer		22 362	401 134
Sum fordringer		39 365	401 134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 811 035	1 767 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 811 035	1 767 981
Sum omløpsmidler		2 850 400	2 169 115
SUM EIENDELER		2 850 400	2 169 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 107 151	1 541 090
Sum opptjent egenkapital		2 107 151	1 541 090
Sum egenkapital		2 107 151	1 541 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 996	563 804
Annen kortsiktig gjeld		683 254	64 221
Sum kortsiktig gjeld		743 249	628 025
Sum gjeld		743 249	628 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 850 400	2 169 115



Årsmøte 2021

Borghaven Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 1. mars - 10. mars 2021





Heldigital ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Borghaven Sameiet årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 1. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 16:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5556/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om vedtektsendring av § 8 (Benyttelse og husorden)
6. Utredning av en ny og tryggere ordning for sykkelparkering
7. Opprettelse av vedlikeholdsfond
8. Fullmakt til styret for å gjøre innskudd i vedlikeholdsfondet
9. Valg av valgkomite for 1 år
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borghaven Sameiet

Kristoffer Roheim Justad

Thomas Salberg Hafstad

Ståle Bordal Kristoffersen

Christian Brun Løkkeberg

Henriette Moen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Nina Birgitte Salberg og Marina Welsh signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Birgitte Salberg og Marina Welsh er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5556 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Roheim Justad	2020-2021
Styremedlem	Thomas Salberg Hafstad	2019-2021
Styremedlem	Ståle Bordal Kristoffersen	2020-2022
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg	2020-2022
Styremedlem	Henriette Moen	2019-2021
Varamedlem	Magnus Steenhoff	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borghaven Sameiet

Sameiet består av 139 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Borghaven Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 456 256, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Eiriks Gate 8-18.

Gårdsnummer 231 og bruksnummer 619

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borghaven Sameiet 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Sameiets styre for 2020-2021 har bestått av 5 fast innvalgte styremedlemmer, og 1 vara.

Styret har tilstrebet omtrent 1 styremøte i måneden, med unntak av de typiske feriemånedene (juni, juli, desember). Nå som det har vært corona, har styret avholdt styremøter over internett. Styret har hatt 2 budsjettmøter med sameiets forretningsfører OBOS.

Styrets to hovedoppgaver er å vedlikeholde og drifte bygningsmassen, samt å håndheve husordensreglene og vedtektene.

Styrets oppfatning er disse to oppgavene har blitt gjennomført på en god og kostnadseffektiv måte. Nedenfor er noen punkter som styret spesielt ønsker å trekke frem.

Besvare henvendelser fra beboere

Styret har mottatt 2 930 e-poster, og sendt 2 213 e-poster. Styret prøver å ha fokus på kjapt å besvare alle henvendelser. De fleste henvendelsene får svar innen 1-2 dager, ofte kortere.

Løpende drift av sameiet

Når det gjelder den løpende driften av sameiet, så har styret sørget for å drifte bl.a følgende:

Montering av energimåler på varmtvannet (radiator/forbruksvann). Sameiet har fått montert vannmålere i de aller fleste leiligheter.

Endring av leverandøravtaler. Sameiet har endret leverandører på lås/beslag og internett og TV. Styrets inntrykk er at dette har vært vellykket, ettersom vi får levert bedre tjenester til lavere pris.

Renhold. Styret har hatt fokus på renholdet av bygningsmassen, og bl.a økt omfanget på renhold ved å leie inn matter på vinterstid som ligger i inngangspartiene. Det virker som disse mattene fanger opp mye, slik at det blir renere i trappeløp/korridorer.

Korona

Styret har sørget for ekstra renhold av sameiets fellesarealer med tanke på smittevern. Av samme årsak ble det ikke gjennomført 2 dugnader som vanlig. Containere ble bestilt selv om selve vårdugnaden ikke ble avholdt. Vi gjennomfører digitalt årsmøte fremfor fysisk.

HMS-arbeid. Styret har hatt fokus på HMS ved å følge opp lydlekkasjer, årlige kontroller av brannsystemer, ventilasjon, osv.

Økonomi og fakturabehandling. Sameiets budsjett ligger på omtrent 5,5 millioner kroner i året. Styret har kontrollert og utbetalt alle innkommende fakturaer og sørget for sameiet ikke kommer i betalingsmislighold. I tillegg har styret fulgt opp mislighold fra leverandører.

Vannlekkasjer. Sameiet har opplevd en rekke vannlekkasjer, og dette er noe vi jobber med. Her er inntrykket at mange problemer går tilbake til utførelse/materialvalg fra installatør av måleranlegg.



Forsikringssaker. Styret har gjennom året fulgt opp en rekke beboere som har hatt forsikringssaker. Fellesnevneren her er problemer knyttet til vann, særlig vannskader fra fordelerskap og utette bad/sluk. Merk at badene begynner å bli gamle og da er det viktig å holde slukene rene for å øke levetiden på badene. Så husk å jevnlig rengjør sluket ditt så varer det mye lengre!

Vedlikeholdsrapport. Sameiet har begynt å følge opp vedlikeholdsrapporten, og gjennomføre de tiltak som nevnes der, særlig mtp fasade, tak, i tillegg har vi vært i dialog med forretningsfører om å avsette midler til et vedlikeholdsfond, m.m.

Setningsskader. Det har også i år vært problemer knyttet til setningsskader, da i form av lydlekkasjer mellom seksjoner. Sameiet har engasjert akustiker fra Multiconsult til å foreta lydmålinger for å avdekke hvilke leiligheter som ikke tilfredsstiller kravene, og når styret har fått endelig rapport på dette vil utbedringsarbeidet sette i gang.

Konstruksjonsfeil. Styret har i år også jobbet med å utbedre konstruksjonsfeil som stammer fra utbygger. Det er noen problemer med avtrekket i nr. 18 som vi jobber med, men her er inntrykket at det begynner å bli bedre. I tillegg har det vært utfordringer med at det har vært lekkasjer fra fasaden hvor det har rent vann inn i en leilighet. Dette er blitt utbedret. Det har også blitt anlagt dilatasjonsfuge mellom de ulike byggetrinnene. Dette er fuge som tar opp bevegelse, som det tross alt er i bygget, og med dilatasjonsfuge gir ikke fasaden i bakgården i stykker.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 5 916 195.

Dette er ca kr 795 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstraordinær innkreving til dekning av målere. Dette iht. vedtak på årsmøte.

Kundeutbytte fra Gjensidige på kr 47 155 fremgår av finansinntekter.

For andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 402 398.

Dette er ca kr 455 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak montering av målere. Energiprisene har vært svært lave og dette medfører positivt avvik i regnskap mot budsjett. Det er et negativt avvik for andre driftskostnader da ekstra renhold grunnet korona ble gjennomført i perioden.

Resultat

Årets resultat på kr 566 061 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 107 191 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet 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 500 000 til gjennomgang av fordelerskap og nytt callinganlegg. Styret gjennomfører løpende bytte av vifter på tak etter behov. Til dette formålet er det budsjettert med kr 40 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi opplevde svært lave energikostnader i 2020, det antas at disse vil øke til samme nivå som for 2018/19. Sameiet har vedtatt fellesmåling av varmtvann, noe som medfører lavere kostnader i regnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 150 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borghaven Sameiet.

Lån

Borghaven Sameiet har ikke lån.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

Andel til dekning av internett ble regulert ned til kr 129 per måned fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Borghaven

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Borghaven.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet 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

Budsjettallene 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 sameiets 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 avgjøre 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: INUXY-YC0F1-JITYO-CEZOM-1XFEL-06IBS



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-16 09:53:05Z



Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-16 09:53:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: INUXY-YC0FT-JITYO-CEZOM-1XFEL-06IBS

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 034 692	4 822 562	5 086 000	4 162 000
Andre inntekter	3	881 503	115 859	35 000	40 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 916 195	4 938 421	5 121 000	4 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 417	-32 430	-33 500	-34 500
Styrehonorar	5	-237 000	-230 000	-237 000	-245 000
Revisjonshonorar	6	-12 265	-12 900	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-166 983	-162 278	-167 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-216 226	-42 383	-85 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 886 743	-880 274	-920 000	-1 319 000
Forsikringer		-396 127	-352 073	-396 000	-451 000
Kommunale avgifter	9	-704 925	-652 470	-707 000	-713 000
Energi/fyring	10	-711 029	-1 240 696	-1 385 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 920	-283 920	-292 000	-215 000
Andre driftskostnader	11	-753 763	-638 324	-710 000	-687 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 402 398	-4 527 748	-4 947 500	-4 251 500
DRIFTSRESULTAT		513 797	410 673	173 500	-49 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 276	58 942	20 000	50 000
Finanskostnader	13	-13	-53	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52 263	58 889	20 000	50 000
ÅRSRESULTAT		566 061	469 562	193 500	500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		566 061	469 562		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		310	5 007
Kundefordringer		17 003	0
Forskuddsførte kostnader		0	396 127
Andre kortsiktige fordringer	14	22 052	0
Driftskonto OBOS-banken		400 477	961 592
Sparekonto OBOS-banken		2 410 559	806 390
SUM OMLØPSMIDLER		2 850 400	2 169 115
SUM EIENDELER		2 850 400	2 169 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 107 151	1 541 090
SUM EGENKAPITAL		2 107 151	1 541 090
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 601	54 221
Leverandørgjeld		59 996	563 804
Annen kortsiktig gjeld	15	627 652	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		743 249	628 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 850 400	2 169 115
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2021
Styret i Sameiet Borghaven

Kristoffer Roheim Justad/s/

Thomas Salberg Hafstad/s/

Ståle Bordal Kristoffersen/s/

Christian Brun Løkkeberg/s/

Henriette Moen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 336 992
Internett	291 900
Garasje	246 000
Dugnad	92 800
Strøm elbil	52 800
Parkering	8 200
Nedbetaling garasje	7 000
Strøm/Lys	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 036 292

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 034 692

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

Parkering	1 150
Adm.gebyr	250
El-bil ladepunkt	11 146
Ekstraordinær innkreving for montering av målere	763 805
Noderom	99 152
Schindler AS, sikkerhetskontroll	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	881 503

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 417
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 417

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 237 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 749, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 265.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Advokathonorar, OBOS Advokatene	-13 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 064
ARCASA Arkitekter AS	-6 124
Consea AS	-51 750
OPAK AS	-31 603
Multiconsult Norge AS	-90 028
SUM KONSULENTHONORAR	-216 226

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

Brunata, montering av målere	-613 748
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-613 748
Drift/vedlikehold bygninger	-404 574
Drift/vedlikehold VVS	-133 442
Drift/vedlikehold elektro	-195 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 912
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 602
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 885
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 253
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 198
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-3 349
Kostnader dugnader	-23 414
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 886 743

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-419 914
Renovasjonsavgift	-285 011
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-704 925

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 593
Fjernvarme	-651 437
SUM ENERGI / FYRING	-711 029

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 625
Container	-15 575
Skadedyrarbeid	-5 875
Verktøy og redskaper (gressklipper)	-9 375
Lyspærer og sikringer	-13 935
Vaktmestertjenester	-287 901
Vakthold	-66 564
Renhold ved firmaer	-253 672
Andre fremmede tjenester	-40 616
Trykksaker	-37 343
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 749
Andre kontorkostnader	-1 765
Porto	-9 795
Bankgebyr	-5 077
Velferdskostnader	-1 895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-753 763

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	348
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 169
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 155
Andre renteinntekter	496
SUM FINANSINNTEKTER	52 276

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-13
SUM FINANSKOSTNADER	-13

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Otis, refusjoner vedr. fakturaer 2020	22 052
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 052

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr innbet.service	70
Påløpte kostnader pr. 31.12.2020	-627 723
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-627 652



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret kan gjøres på e-post: styret@borghaven.com
Informasjon fra styret legges ut på sameiets hjemmeside: borghaven.com
Sameiet har også en egen facebookside: facebook.com/borghaven

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.

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

Borghaven Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS som kan kontaktes på Tlf: 954 54 947 / 411 43 044 e-post: post@langrindeiendom.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Proff Security om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23 62 62 62 / 401 02 333.

Renhold

Sameiet har avtale med Royal Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjon nummer 141. Det er installert el-bil ladere for enkelte p-plasser. Det vil bli en ny runde for bestilling av el-bil ladepunkter. Styret vil orientere om dette nærmere.

Nøkler/skilt

Se sameiets nettsider.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83978938. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Blix som leverer internett. Den enkelte seksjonseier må inngå egen avtale med for eksempel Viken / Strim.no / Riks-TV dersom det er ønskelig med TV.

Fjernvarme og avregning forbruk

Borghaven Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Fjernvarme AS. Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning forbruk varme. Målere er installert og løsningen vil bli tatt i bruk i løpet av 2021. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått en kraftavtale med Tinde Energi som leverer strøm til fellesarealene til spotprisvilkår.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020 Installasjon av vannmålere
- Vedlikehold av fasade (dilitasjonsfuge, fikset lekkasje og generelt vedlikehold)
- 2019 ENØK-tiltak i fellesareal
- Bestilt vedlikeholdsrapport
- Bytte sirkulasjonsledning i kjeller
- 2018 Tilrettelegging for el-bil lading
- Vasket fasade
- Bonet fellesareal
- Alle ytterdører er justert
- Merket opp garasjeplasser
- 2017 Rens av samtlige ventilatorkanaler samt kontroll av ventilatorhetter
- 2016 Ferdigstilt maling av oppganger, 10, 12 og 14.
- 2015 Malt oppgang 16
- 2014 Malt oppgang 18
- 2012 Utvendig postkasser flyttet inn i oppgang
- 2011 Elektromekanisk låssystem
- Rekkverk langs sokkelen på bygningen



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 245 000. Beløpet fremgår av budsjettet for 2021 da godtgjørelsen utbetales etter årsmøtevedtak. Beløpet er regulert ut i fra en generell prisutvikling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 245 000



Sak 5

Forslag om vedtektsendring av § 8 (Benyttelse og husorden)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det har over lang tid vært problemer med at beboere ikke forholder seg til alminnelige rutiner for avfallshåndtering. Dette påvirker bomiljøet svært negativt. Styret forsøker etter beste evne å rydde opp og viderefakturere kostnader knyttet til dette. I noen tilfeller opplever styret at beboere ikke aksepterer utstedt faktura, og styret ønsker derfor å presisere vedtektenes punkter om styrets adgang til å rydde opp, holde orden, og sikre et godt bomiljø.

Vedlagt er noen bilder om hvordan situasjonen gjerne blir.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 8 (Benyttelse og husorden) siste punktum endres til å lyde:

Hvis en beboer forsøpler fellesområder, eller på annen måte ikke følger husordensreglenes punkter om avfallshåndtering, kan styret fakturere beboeren for oppryddingskostnader uten videre varsel. Beslutning om dette tas av styret.

Vedlegg

1. 5556 vedlegg sak styret.pdf









Sak 6

Utredning av en ny og tryggere ordning for sykkelparkering

Forslag fremmet av: Marit Eskeland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vært mange sykkeltyverier i bakgården, og det oppleves som veldig utrygt å parkere sykler der.

Vi foreslår at det utredes en ny og tryggere ordning for sykkelparkering.

Vil det for eksempel være mulig å sette opp sykkelstativer i den låste 'tunellen' under nr 12? Eller gjerde inn et annet område under tak?

Det er ganske fullt i sykkelboden i kjelleren, og den er veldig liten for så mange leiligheter...

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og har spilt ballen videre til Hagelaget som vil utrede dette nærmere både med hensyn til muligheter og kostnader. Det er også støtteordning i Oslo kommune som kan vurderes i denne sammenheng.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at det utredes en ny og tryggere ordning for sykkelparkering.

Sak 7

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiet har fått gjennomført en vedlikeholdsplan, i tillegg til at sameiet har noe midler på bok. I dag får sameiet 0,15% p.a rente på driftskontoen, og 0,65% p.a. rente på sparekontoen. Disse rentebetingelser vil neppe endre seg nevneverdig i tiden fremover. I tillegg så økte kjerneinflasjonen til 3,0% i januar, noe som ligger noe under Norges Banks anslag på 3,3 prosent. Så sann sett er inflasjon på mellom 3-3.3% det vi kan forvente i tiden fremover.

Dette innebærer at når sameiet da sparer langsiktig på sparekonto med en rente på 0,65% p.a., så taper sameiet penger på dette ved at pengenes kjøpekraft spises opp av inflasjonen over tid. Til illustrasjon var 10,000 kr en betydelig sum på 60-tallet, men i dag er representert ikke 10,000 kr på langt nær den samme verdien. Inflasjonen her har spist opp verdien, og eksempelet viser at hvis en da har hatt 10,000 kr over tid i en spareform som ikke klarer å henge med på inflasjonsutviklingen, taper man på dette. Pengemenden forblir riktig nok den samme, men kjøpekraften til pengemenden svekkes betydelig og går på et tap. Det er i tillegg slik at sameiet må skatte av renteinntekter, noe som innebærer at den effektive sparerenten, hensyntatt skatt på renteinntekter, da ligger under 0,65% p.a. på sparekontoen. Og hvis sameiet skal ha et langsiktig vedlikeholdsfond hvor enkelte tiltak ligger langt frem i tid, så vil det være svært negativt om sameiet har lagt opp til en spareform hvor vi årlig går på tap. Tenk på situasjonen for de 10,000 kr fra 1960-tallet.

Slik situasjonen ser ut i skrivende stund, får sameiet, noe forenklet, en realavkastning på -2,5%. Sameiet er med andre ord garantert tap i realavkastning, og dermed garantert å tape kjøpekraft på banksparing.

Styret ser det som lite gunstig å tape kjøpekraft, og har styret har derfor fremmet dette forslag som går ut på at sameiet bør kunne organisere vedlikeholdsfondet på en slik måte som gjør at det mulig at sameiets midler som et minimum klarer å bevare kjøpekraften, etter at man har tatt hensyn til inflasjon og skatt på renteinntekter. Dette forslaget vil ivareta behovet for å bevare kjøpekraften på en trygg måte uten noen form for spekulasjon. Og dette er noe som det ikke er mulig å oppnå med banksparing slik situasjonen er i dag. Styret foreslår derfor at sameiet bør få anledning til å sette inn deler av oppsparte midler inn i trygge spareprodukter med svært lav risiko, forvaltet av seriøse norske foretak. En slik seriøs leverandør av spareprodukter er KLP, Kommunal Landspensjon. De har en rekke ulike egnede spareprodukter som har lav risiko, og dermed også lav avkastning, men forventet avkastning tilstrekkelig til å bevare kjøpekraften i vedlikeholdsfondet.

Hva er sannsynligheten for å tape penger/kjøpekraft med en slik løsning styret legger opp til? Husk at med banksparing så er sannsynligheten for at vedlikeholdsfondet taper kjøpekraft nær 100%. Ved banksparing får sameiet en negativ realavkastning på mer enn -2,5% på grunn av lave renter i banken, inflasjon på mellom 3-3.3%, og at sameiet



må skatte av renteinntekter fra banksparing. KLP sine produkter som styret foreslår, er derimot tilpasset en bestemt sparehorisont, og her sier KLP at det er ca. 85-95 % sannsynlighet for positiv avkastning ved utløpet av perioden (definert som den korteste delen av det tidsintervallet fondspakkene er ment for, dvs. 2 år).

Med andre ord, en negativ realavkastning i banksparing versus 85-95% sannsynlighet for positiv avkastning hos de foreslåtte løsningene i KLP. I tillegg stiger sannsynligheten for positiv avkastning jo lengre sparingen foregår utover tilpasset sparehorisont.

Og her har sameiet en lang tidshorisont, som går forbi de 2-5 årene som KLP som minimum anbefaler. Det er derfor sparehorisonten som avgjør utfallet. Med andre ord er det med en løsning slik styret legger opp til, svært sannsynlig (85-95%) at sameiet sitter igjen med positiv avkastning, og sikrer kjøpekraften i vedlikeholdsfondet, mens med pengene på bok hos banken så er sannsynligheten for ikke å bevare kjøpekraften nesten garantert.

Det er også et viktig poeng å spre innskudd over tid. På den måten kan man glatte ut tilfeldig svingninger fra år til år og gjøre sparingen mer forutsigbar.

I dag klassifiseres risiko i spareprodukter på en skala fra 1 til 7. Dette er en europeisk, lovpålagt risikoinndikator for spareprodukter i et rammeverk som heter UCITS. Skalaen, som går fra 1 til 7, står i spareproduktets nøkkelinformasjonsdokument (KIID). Alle UCITSfond må beregne risikoklassifiseringen på samme måte, for å gjøre det enklere å sammenligne ulike fond og fondsforvaltere for potensielle kunder. Ved valg av spareprodukter som har risikoklassifisering 2/7 eller 3/7, er dette derfor spareprodukter som har lav risiko, men også lav forventet avkastning. Forventet avkastning vil uansett antas å være bedre enn den negative realavkastningen som man er garantert ved banksparing.

Det må poengteres at styret ikke ønsker å sette av månedlige midler til sparing og bli en selveiende formuesmasse eller at vi skal drive med tvungen sparing for våres sameiere, men styret tenker heller at hvis vi f.eks er flinke til å reforhandle noen leverandøravtaler, gjør noen lure grep som sparer inn penger, eller f.eks får ekstra leieinntekter på de MC-parkeringsplassene eller nodelokasjonsrommet (som i dag er leid ut til Viken Fiber) så kan vi jo sette av disse pengene til langsiktig vedlikehold i vedlikeholdsfondet.

Hva om sameiet trenger pengene umiddelbart, f.eks at det oppstår en situasjon som gjør styret må gjøre et innhugg i vedlikeholdsfondet? Her vil utbetaling i forbindelse med innløsning normalt skje innen 2-3 virkedager. Produktene innebærer derfor ikke at sameiet låser pengene, og det er derfor heller ikke noen særlig risiko for at sameiet ikke kommer seg ut når vi en dag skulle trenge pengene.

Alt i alt ser styret at en slik løsning vil kunne bidra positivt i arbeidet med å holde bygningsmassen i god stand. I tillegg kan det også tenkes at når potensielle kjøpere ser at styret har en konkret vedlikeholdsplan som faktisk følges opp med langsiktig finansiering i en form som ikke tapper vedlikeholdsfondet for kjøpekraft, så kan det spille positivt inn på omsetningsverdien til leiligheter i sameiet.

Styrets innstilling



Styret instiller at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiet finansierer vedlikeholdsfondet ved å avsette midler i produkter fra KLP. Sameiets vedtekter § 10 "Vedlikeholdsfond" endres til å lyde: "Det er opprettet et vedlikeholdsfond".



Sak 8

Fullmakt til styret for å gjøre innskudd i vedlikeholdsfondet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken krever at sak 7, opprettelse av vedlikeholdsfond, blir vedtatt.

For å kunne foreta innskudd i det foreslåtte vedlikeholdsfondet, trenger styret en fullmakt av årsmøtet for å gjøre dette.

Nedenfor kan dere stemme på hvilket alternativ av fullmakten dere ønsker å gi styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette midler i vedlikeholdsfondet i KLP Kort Horisont, vedtak 1.

Forslag til vedtak 1

For å opprette vedlikeholdsfondet, gis styret fullmakt av årsmøtet til å gjøre innskudd i KLP Kort Horisont, sparehorisont minimum 2-5 år, risikoindikator 3/7. Vedlagt forslaget er nøkkelinformasjon (KIID) til KLP Kort Horisont.

Vedtaket innebærer at det legges til en setning i sameiets vedtekter § 10 som lyder:

"Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Kort Horisont. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer."

Forslag til vedtak 2

For å opprette vedlikeholdsfondet, gis styret fullmakt av årsmøtet til å gjøre innskudd i KLP Nåtid, sparehorisont minimum 2-5 år, risikoindikator 2/7. Vedlagt forslaget er nøkkelinformasjon (KIID) til KLP Kort Horisont.

Vedtaket innebærer at det legges til en setning i sameiets vedtekter § 10 som lyder:

"Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Nåtid. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer"

Vedlegg

1. KLP_KortHorisont.pdf

2. KLP_Nåtid.pdf



Kapitalforvaltning

Nøkkelinformasjon

Dokumentet gir nøkkelinformasjon om dette verdipapirfondet. Dette er ikke markedsføringsmaterieell. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg til å forstå fondets kjennetegn og risikoen ved å investere i fondet. Du anbefales å lese nøkkelinformasjonen så du kan ta en velfundert beslutning om du vil tegne andeler i fondet.

KLP Kort Horisont

ISIN: N00010788029
KLP Kapitalforvaltning AS
Organisasjonsnummer:
968437666

Målsetting og investeringsstrategi

Målsetting: KLP Kort Horisont har som målsetting å holde en aktiva-allokering på 82% i renteinvesteringer og 18% i aksjeinvesteringer.

Investeringsstrategi: KLP Kort Horisont investerer i to underliggende fond: KLP Nåtid (ca. 82%) og KLP Framtid (ca. 18%). Fordelingen mellom underfondene men kan svinge med inntil +/- 3 prosentpoeng i forhold til ovennevnte fordeling.

Referanseindeks: Fondets referanseindeks er underfondenes referanseindeks multiplisert med målvekten de har i KLP Nåtid.

Investeringsperiode: Fondet er beregnet på andelseiere som har en kort investeringshorisont.

Samfunnsansvar: Alle investeringer gjøres i samsvar med KLP-fondenes retningslinjer for ansvarlige investeringer. Fondet

investerer ikke i selskaper som står på KLP-fondenes liste over ekskluderte selskaper.

Utbytte: Fondets skattemessige resultat deles ut til andelseierne. Resultatet tildeles i form av nye andeler per. 31. desember hvert år.

Handel: Fondsandeler kan normalt handles alle virkedager, forutsatt at relevante børs er åpne. Ved tegning av andeler før kl. 13.00 får du fondskurs samme dag, så fremt vi har mottatt betaling på fondets konto samt nødvendig dokumentasjon. Ved innløsning før klokken 13.00 får du fondskurs samme dag. Utbetaling i forbindelse med innløsning vil normalt skje innen 2-3 virkedager. Minsteinnskudd ved første tegning er 3.000 kroner. Månedlige spareavtaler er tilgjengelig fra 500 kroner pr. måned.

Risiko- og avkastningsprofil

◀ Lav risiko Høy risiko ▶

1 2 3 4 5 6 7

Risikoskalaen ovenfor viser sammenhengen mellom risiko og mulig avkastning ved investering i fondet. Fondets risikonivå er basert på svingninger i fondets kurs siste fem år. Der fondets historikk er kortere enn fem år, er fondets referanseindeks benyttet.

Historiske tall er ikke en sikker indikator for fondets fremtidige risikonivå. Fondets risikonivå kan endre seg over tid. Risikonivå 1 innebærer ikke at investeringen er risikofri. Uvanlige markedsforhold eller uforutsette hendelser kan føre til større kurssvingninger enn risikonivået indikerer.

Følgende risikofaktorer er ikke dekket av indikatoren, men er av vesentlig betydning for fondet: kredittrisiko, forvalterrisiko, likviditetsrisiko, operasjonell risiko og motpartsrisiko.

Kredittrisiko er risikoen for at en låntaker eller bank ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å betale løpende renter eller å tilbakebetale lånet.

Forvalterrisiko er risikoen for at forvalter oppnår en lavere avkastning enn referanseindeksen, som følge av avvik fra denne.

Likviditetsrisiko er risikoen for at fondets plasseringer ikke kan bli omsatt innen rimelig tid til gjeldende markedspris.

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser, menneskelige feil eller systemfeil.

Motpartsrisiko er risikoen for at en megler, depotbank eller annen motpart ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å utbetale verdien av en derivatkontrakt.



KLP Kort Horisont

Kostnader

Det årlige forvaltningshonoraret som betales til forvaltningsselskapet, dekker kostnader i forbindelse med forvaltning, administrasjon og markedsføring. Forvaltningshonoraret reduserer fondets avkastning.

Kostnader som belastes ved kjøp og salg.

Tegningsgebyr -

Innløsningsgebyr -

Årlige kostnader

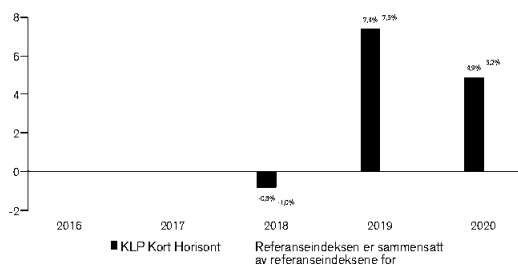
Løpende kostnader 0,22%

Resultatavhengig gebyr -

I fond med tegnings- og innløsningsgebyrer, går disse i sin helhet til å dekke fondets transaksjonskostnader ved verdipapirhandel.

Fondet benytter svingprising for å dekke fondets transaksjonskostnader i forbindelse med kjøp og salg av andeler.

Historisk avkastning



Historisk avkastning er ingen garanti for framtidig avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters evne til å følge markedet, fondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap.

Fondet er denominert i NOK. Noen av aksjeunderfondene endret referanseindekser fra indekser justert for ESG-ekskluderinger til ujusterte standard markedsindekser fra 1. juli 2019. Noen av de norske renteunderfondene endret referanseindekser 1. juli 2018. KLP Obligasjon Global endret referanseindeks 1. juli 2019.

Praktisk Informasjon

Depotmottaker: Handelsbanken NUF avdeling av Svenska Handelsbanken AB er depotmottaker for dette fondet.

Mer informasjon: Mer informasjon om fondet finnes på norsk i prospekt, vedtekter, halvårsrapporter og årsrapporter. Alt er tilgjengelig kostnadsfritt på vår nettside (www.klp.no). For ytterligere informasjon, kontakt oss på tlf. 55 54 85 00 eller fond@klp.no.

Kursinformasjon: Fondets verdi beregnes daglig basert på markedsverdien av de verdipapirene fondet eier. Fondskursen publiseres på Oslo Børs, i ledende aviser og hos Morningstar.

Skattelovgivning - for privatpersoner: Når fondet går med skattemessig overskudd, utbetales utbytte ved årsskiftet i form av nye andeler (antall andeler i fondet øker) til de som er andelseiere pr. 31.12. Dette regnes som skattepliktig inntekt på linje med renteinntekter. Verdien av andelene blir lagt til kostprisen slik at andelseieren ved senere salg av andelene skal unngå dobbelbeskatning. På grunn av dette vil fondets avkastning for året som helhet se negativ ut, men andelseieren har altså fått flere andeler uten å betale for dette.

Ansvarsfraskrivelse: KLP Kapitalforvaltning kan kun holdes ansvarlig for opplysninger i nøkkelinformasjonen som er villedende, unøyaktig eller inkonsistent i forhold til opplysninger i prospektet.

Fondsinformasjon: Fondets minsteinnskudd ved første tegning er 3 000 kr. Månedlig spareavtale er tilgjengelig fra 500 kr. pr. måned.



Kapitalforvaltning

Nøkkelinformasjon

Dokumentet gir nøkkelinformasjon om dette verdipapirfondet. Dette er ikke markedsføringsmaterieell. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg til å forstå fondets kjennetegn og risikoen ved å investere i fondet. Du anbefales å lese nøkkelinformasjonen så du kan ta en velfundert beslutning om du vil tegne andeler i fondet.

KLP Nåtid

ISIN: N00010780539
KLP Kapitalforvaltning AS
Organisasjonsnummer:
968437666

Målsetting og investeringsstrategi

Målsetting: KLP Nåtid har som målsetting å gi en bred eksponering mot rentemarkedene i Norge og globalt.

Investeringsstrategi: KLP Nåtid investerer i seks underliggende fond: KLP Pengemarked (ca. 18%), KLP FRN (ca. 18%), KLP Obligasjon 1 år (ca. 18%), KLP Obligasjon 5 år (ca. 8%), KLP Kredittobligasjon (ca. 13%) og KLP Obligasjon Global I (ca. 25%). Fordelingen mellom underfondene men kan svinge med inntil +/- 3 prosentpoeng i forhold til ovennevnte fordeling.

Referanseindeks: Fondets referanseindeks er underfondenes referanseindekser multiplisert med målvekten de har i KLP Nåtid.

Investeringsperiode: Fondet er beregnet på andelseiere som har en kort investeringshorisont.

Samfunnsansvar: Alle investeringer gjøres i samsvar med KLP-fondenes retningslinjer for ansvarlige investeringer. Fondet

investerer ikke i selskaper som står på KLP-fondenes liste over ekskluderte selskaper.

Utbytte: Fondet betaler ikke utbytte til andelseierne. Utbytte som tilfaller fondet blir reinvestert og inngår i fondets andelsverdi.

Handel: Fondsandeler kan normalt handles alle virkedager, forutsatt at relevante børser er åpne. Ved tegning av andeler før kl. 13.00 får du fondskurs samme dag, så fremt vi har mottatt betaling på fondets konto samt nødvendig dokumentasjon. Ved innløsning før klokken 13.00 får du fondskurs samme dag. Utbetaling i forbindelse med innløsning vil normalt skje innen 2-3 virkedager. Minsteinnskudd ved første tegning er 3.000 kroner. Månedlige spareavtaler er tilgjengelig fra 500 kroner pr. måned.

Risiko- og avkastningsprofil

◀ Lav risiko Høy risiko ▶

1 2 3 4 5 6 7

Risikoskalaen ovenfor viser sammenhengen mellom risiko og mulig avkastning ved investering i fondet. Fondets risikonivå er basert på svingninger i fondets kurs siste fem år. Der fondets historikk er kortere enn fem år, er fondets referanseindeks benyttet.

Historiske tall er ikke en sikker indikator for fondets fremtidige risikonivå. Fondets risikonivå kan endre seg over tid. Risikonivå 1 innebærer ikke at investeringen er risikofri. Uvanlige markedsforhold eller uforutsette hendelser kan føre til større kurssvingninger enn risikonivået indikerer.

Følgende risikofaktorer er ikke dekket av indikatoren, men er av vesentlig betydning for fondet: kredittrisiko, forvalterrisiko, likviditetsrisiko, operasjonell risiko og motpartsrisiko.

Kredittrisiko er risikoen for at en låntaker eller bank ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å betale løpende renter eller å tilbakebetale lånet.

Forvalterrisiko er risikoen for at forvalter oppnår en lavere avkastning enn referanseindeksen, som følge av avvik fra denne.

Likviditetsrisiko er risikoen for at fondets plasseringer ikke kan bli omsatt innen rimelig tid til gjeldende markedspris.

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser, menneskelige feil eller systemfeil.

Motpartsrisiko er risikoen for at en megler, depotbank eller annen motpart ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å utbetale verdien av en derivatkontrakt.

Fondet og KLP Kapitalforvaltning AS er registrert i Norge og regulert av Finanstilsynet. Denne nøkkelinformasjonen er korrekt per 13. januar 2021.

35 av 42



KLP Nåtid

Kostnader

Det årlige forvaltningshonoraret som betales til forvaltningsselskapet, dekker kostnader i forbindelse med forvaltning, administrasjon og markedsføring. Forvaltningshonoraret reduserer fondets avkastning.

Kostnader som belastes ved kjøp og salg.

Tegningsgebyr -

Innløsningsgebyr -

Årlige kostnader

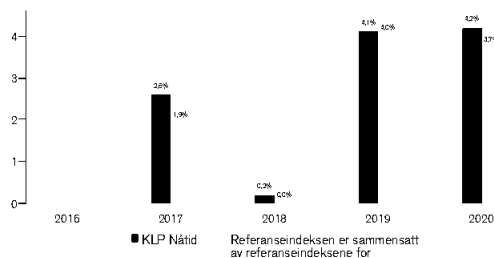
Løpende kostnader 0,22%

Resultatavhengig gebyr -

I fond med tegnings- og innløsningsgebyrer, går disse i sin helhet til å dekke fondets transaksjonskostnader ved verdipapirhandel.

Fondet benytter svingprising for å dekke fondets transaksjonskostnader i forbindelse med kjøp og salg av andeler.

Historisk avkastning



Historisk avkastning er ingen garanti for framtidig avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters evne til å følge markedet, fondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kursstap.

Fondet er denominert i NOK. Noen av de norske renteunderfondene endret referanseindekser fra 1. juli 2018. KLP Obligasjon Global endret referanseindeks 1. juli 2019.

Praktisk Informasjon

Depotmottaker: Handelsbanken NUF avdeling av Svenska Handelsbanken AB er depotmottaker for dette fondet.

Mer informasjon: Mer informasjon om fondet finnes på norsk i prospekt, vedtekter, halvårsrapporter og årsrapporter. Alt er tilgjengelig kostnadsfritt på vår nettside (www.klp.no). For ytterligere informasjon, kontakt oss på tlf. 55 54 85 00 eller fond@klp.no.

Kursinformasjon: Fondets verdi beregnes daglig basert på markedsverdien av de verdipapirene fondet eier. Fondskursen publiseres på Oslo Børs, i ledende aviser og hos Morningstar.

Skattelovgivning - for privatpersoner: Når fondet går med skattemessig overskudd, utbetales utbytte ved årsskiftet i form av nye andeler (antall andeler i fondet øker) til de som er andelseiere pr. 31.12. Dette regnes som skattepliktig inntekt på linje med renteinntekter. Verdien av andelene blir lagt til kostprisen slik at andelseieren ved senere salg av andelene skal unngå dobbelbeskatning. På grunn av dette vil fondets avkastning for året som helhet se negativ ut, men andelseieren har altså fått flere andeler uten å betale for dette.

Ansvarsfraskrivelse: KLP Kapitalforvaltning kan kun holdes ansvarlig for opplysninger i nøkkelinformasjonen som er villedende, unøyaktig eller inkonsistent i forhold til opplysninger i prospektet.

Fondsinformasjon: Fondets minsteinnskudd ved første tegning er 3 000 kr. Månedlig spareavtale er tilgjengelig fra 500 kr. pr. måned.



Sak 9

Valg av valgkomite for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Henriette Moen foreslås som valgkomite for 1 år. Dersom noen andre ønsker å bidra sammen med Henriette i dette arbeidet, bes de melde seg til styret.

Forslag til vedtak

Henriette Moen velges som valgkomite for 1 år.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Litt om Frederik, nytt styremedlem: 25 år og bor med kjæresten min her i sameiet. Her har vi bodd i snart 2 1/2 år og stortrives. Jeg jobber hos Tesla på Skøyen som Advisor og har gjort det i også rundt 2 1/2 nå. I tillegg driver jeg mitt eget klesmerke på fritiden. Som person vil jeg si jeg er positiv og entusiastisk, har mange interesser og liker veldig godt å lære om nye ting - spesielt ting jeg interesserer meg for, som fx forretning, eiendom (noe jeg håper å kunne lære mye mer om ved å sitte her!).

Litt om Monica Haugen, ny vara i styret: Bor i Eiriks gate 18 sammen med samboer og katten vår. Vi flyttet inn i november 2019 og trives veldig godt i Borghaven. 32 år og jobber i markedsavdelingen til BORI BBL.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Roheim Justad (2 år)

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Frederik Rasmussen (2 år)
- Thomas Salberg Hafstad (2 år)

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Monica Haugen (1 år)



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

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