



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 871 796	2 975 058
Sum inntekter		2 871 796	2 975 058
Kostnader			
Lønnskostnad		57 896	44 794
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 341	
Annen driftskostnad		1 841 546	1 971 227
Sum kostnader		1 910 783	2 016 021
Driftsresultat		961 013	959 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 700	5 633
Sum finansinntekter		3 700	5 633
Annen finanskostnad		239 634	236 489
Sum finanskostnader		239 634	236 489
Netto finans		-235 934	-230 856
Ordinært resultat før skattekostnad		725 079	728 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		725 079	728 180
Årsresultat		725 079	728 180
Totalresultat		725 079	728 180
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		725 079	728 180
Sum overføringer og disponeringer		725 079	728 180



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		19 659 504	19 659 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 706	
Sum varige driftsmidler		19 716 210	19 659 504
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 716 210	19 659 504
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			236 552
Andre fordringer		125 819	56 334
Sum fordringer		125 819	292 885
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 101	930 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 101	930 956
Sum omløpsmidler		1 324 920	1 223 842
SUM EIENDELER		21 041 130	20 883 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 792 478	8 067 400
Sum opptjent egenkapital		8 792 478	8 067 400
Sum egenkapital		8 796 078	8 071 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 441 706	7 904 093
Øvrig langsiktig gjeld		4 772 626	4 746 042
Sum annen langsiktig gjeld		12 214 332	12 650 135
Sum langsiktig gjeld		12 214 332	12 650 135
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 841
Leverandørgjeld		16 415	124 094
Skyldige offentlige avgifter			10 199
Annen kortsiktig gjeld		14 305	23 077
Sum kortsiktig gjeld		30 719	162 211
Sum gjeld		12 245 052	12 812 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 041 130	20 883 346



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536615

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 871 796	2 975 058
Sum inntekter		2 871 796	2 975 058
Kostnader			
Lønnskostnad		57 896	44 794
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 341	
Annen driftskostnad		1 841 546	1 971 227
Sum kostnader		1 910 783	2 016 021
Driftsresultat		961 013	959 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 700	5 633
Sum finansinntekter		3 700	5 633
Annen finanskostnad		239 634	236 489
Sum finanskostnader		239 634	236 489
Netto finans		-235 934	-230 856
Ordinært resultat før skattekostnad		725 079	728 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		725 079	728 180
Årsresultat		725 079	728 180
Totalresultat		725 079	728 180
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		725 079	728 180
Sum overføringer og disponeringer		725 079	728 180



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 659 504	19 659 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 706	
Sum varige driftsmidler		19 716 210	19 659 504
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 716 210	19 659 504
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			236 552
Andre fordringer		125 819	56 334
Sum fordringer		125 819	292 885
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 101	930 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 101	930 956
Sum omløpsmidler		1 324 920	1 223 842
SUM EIENDELER		21 041 130	20 883 346

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 792 478	8 067 400
Sum opptjent egenkapital	8 792 478	8 067 400
Sum egenkapital	8 796 078	8 071 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 441 706	7 904 093
Øvrig langsiktig gjeld	4 772 626	4 746 042
Sum annen langsiktig gjeld	12 214 332	12 650 135
Sum langsiktig gjeld	12 214 332	12 650 135
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 841
Leverandørgjeld	16 415	124 094
Skyldige offentlige avgifter		10 199
Annen kortsiktig gjeld	14 305	23 077
Sum kortsiktig gjeld	30 719	162 211
Sum gjeld	12 245 052	12 812 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 041 130	20 883 346



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 BrI

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 25. juni 2021





Deltagelse på årsmøte 2021- din stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **22.06.2021 kl.0900** og stenger **25.06.2021 kl.09:00**.

Selskapsnummer: 5043 **Selskapsnavn** Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitner (Stian Kvil og Espen Haslene er foreslått)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av honorarer (honorar for perioden er foreslått til 50.000 kr)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Forslag: UNLOC

Borettslaget har fått installert UNLOC-systemet/OBOS-nøkkelen i alle porter og oppganger som del av et gratis prøveprosjekt. Systemet gjør det mulig å åpne porter og oppgangsdører ved hjelp av en app. Det er også mulig å gi andre tilgang i et gitt tidsrom, f.eks. en håndverker eller gjest. For at borettslaget skal kunne ta i bruk systemet, må vi inngå en avtale. Kostnaden er 15 kr per boenhet per mnd, altså 180 kr per boenhet i året.

Styrets innstilling

Styret har testet systemet og mener det har mange fordeler, særlig det å kunne slippe inn håndverkere og pakkeleveranser uten å måtte være hjemme. Styret anbefaler derfor at vi tester systemet i ett år og tar en ny vurdering på generalforsamlingen i 2022 om vi ønsker gå videre med systemet.

Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar å prøve ut UNLOC i ett år. Sak om mulig forlengelse av avtale fremmes for generalforsamlingen i 2022

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 1 til valgkomite for 1 år.

Styreleder for 2 år:

Stemmer:	Verv:	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Stian Kvil	

Styremedlem for 2 år:

Stemmer:	Verv:	Navn på kandidat	For
	Styremedlem	Annichen Winsnes Svalastog	

Varamedlem for 1 år (to skal velges):

Stemmer:	Verv:	Navn på kandidat	For
	Varamedlem	Håkon Øverås	
	Varamedlem	Ida Linchausen	

Valgkomite:

Stemmer:	Verv:	Navn på kandidat	For
	Valgkomite	Troels Normann Mathisen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Mail: stian.kvil@gmail.com Postkasse: Stian Kvil, Markveien 42, 0554 Oslo

Velkommen til årsmøte, 22.06.21 – 25.06.21

Sted: www.vibbo.no og ved manuell deltagelse.

Innkallingen inneholder selskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøte.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

på årsmøte kan eiere og ektefelle eller eventuelle samboere delta, men bare én har stemmerett.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl. Avstemningen åpner 22. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5043>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Stian Kvil

Espen Haslene

Katrin Kvaran

Annichen Winsnes Svalastog



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 Stian Kvil og Espen Haslene som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Stian Kvil og Espen Haslene velges som protokollvitner



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 50.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Kvil	Markveien 42
Styremedlem	Espen Haslene	Olaf Ryes Plass 3
Styremedlem	Katrin Kvaran	Olaf Ryes Plass 3
Styremedlem	Annichen Winsnes Svalastog	Markveien 42 B
Varamedlem	Andrea Eckerbom	Kløverveien 3 D
Varamedlem	Marita Hesjedal	Markveien 42
Varamedlem	Ida Linchausen	Olaf Ryes Plass 3

Valgkomiteen

Troels Normann Mathisen Olaf Ryes Plass 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953846241, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Markveien 38-42
Olaf Ryes Plass 3

Gårds- og bruksnummer :
228 181 184 248

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.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl 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.



Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Styrets årsberetning for 2020 (kort om styrets arbeid i 2020)

Styrets arbeid har primært bestått av normal oppfølging av drift og vedlikehold. Det største prosjektet har vært utbedring av avløpsledningene til alle gårdene. Styret har gjennomført 4 styremøter og hatt jevn dialog underveis i perioden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 675 668.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 910 783.

Resultat

Årets resultat på kr 725 079 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 196 128 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 294 201 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 75 for 2021.

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 er kommunale avgifter for 2021 budsjettert økt. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 219. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl.

Lån

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har lån to lån i Eika.

Lån 152059814 ble utbetalt 26.09.12 og har en flytende rente på 2,05%. siste termin er 30.01.2042.

Lån 200110046 ble utbetalt 05.02.2015 og har en flytende rente på 1,98%. Siste termin er 30.04.2042.

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 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42.

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.

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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FLWL-V-G0L4D-4Z6DJ-SCML1-VXLSB-OECYT



BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42 ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043

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 tøres 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.	1 061 631	940 519	1 061 631	1 294 200
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	725 079	728 180	544 500	632 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	11 341	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-266 259	-254 101	0	-283 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	-196 128	-352 968	0	0
Fradrag for aktivering 14	-68 048	0	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg 1,21	26 584	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	232 569	121 111	544 500	349 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 294 200	1 061 631	1 606 131	1 643 200
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 324 920	1 223 842		
Kortsiktig gjeld	-30 719	-162 211		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 294 200	1 061 631		



BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42 ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		395 309	435 024	434 244	377 196
Innkrevde felleskostnader	2	1 981 023	1 950 514	1 965 756	2 012 804
Andre inntekter	3	299 336	236 552	68 000	150 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 675 668	2 622 090	2 468 000	2 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 896	-4 794	-6 500	-8 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	14	-11 341	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 845	-9 475	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-101 238	-98 383	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-17 371	-71 177	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-252 761	-214 570	-10 000	-75 000
Forsikringer		-17 781	-17 615	-19 000	-20 000
Kommunale avgifter	9	-27 502	-32 431	0	-35 000
Kostnader sameie	21	-987 123	-978 196	-980 000	-1 050 000
Energi/fyring		-120 238	-204 687	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 796	-160 472	-165 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-142 892	-184 222	-102 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 910 783	-2 016 021	-1 657 500	-1 889 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		764 885	606 068	810 500	651 000
Innbetalt andel fellesgjeld		196 128	352 968	0	0
DRIFTSRESULTAT		961 013	959 036	810 500	651 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 700	5 633	0	0
Finanskostnader	12	-239 634	-236 489	-266 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 934	-230 856	-266 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		725 079	728 180	544 500	632 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		725 079	728 180		



**BORETTLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 012 039	17 012 039
Tomt		2 647 465	2 647 465
Andre varige driftsmidler	14	56 707	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 716 210	19 659 504
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 594	10 753
Kundefordringer		0	236 552
Forskuddsbetalte kostnader		43 179	43 434
Andre kortsiktige fordringer	15	76 046	2 147
Driftskonto OBOS-banken		709 227	435 910
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 520
Sparekonto OBOS-banken		489 873	487 526
SUM OMLØPSMIDLER		1 324 920	1 223 842
SUM EIENDELER		21 041 130	20 883 346



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	16	8 792 478	8 067 400
SUM EGENKAPITAL		8 796 078	8 071 000

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 441 706	7 904 093
Borettsinnskudd	18	3 633 240	3 633 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	1 139 386	1 112 802
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 214 332	12 650 135

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		14 057	17 077
Leverandørgjeld		16 415	124 094
Skyldige offentlige avgifter		0	10 199
Påløpte renter		0	2 447
Påløpte avdrag		0	2 394
Annen kortsiktig gjeld	19	248	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 719	162 211

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 041 130	20 883 346
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	21 744 578	21 744 578
Garantiansvar	21	2 094 558	2 089 410

Oslo, __. __. 2021

Styret i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Stian Kvil

Espen Haslene

Katrin Kvaran

Annichen Winsnes Svalastog



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 728 781
Kabel-tv og Bredbånd	146 787
Balkong	56 592
Eiendomsskatt	27 464
Lånekostnader	21 399
Kapitalkostnader på IN-lån 2	399 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-3 791
Overført til kapitalkostnader	-395 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 981 023

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert kostnader	299 336
SUM ANDRE INNTEKTER	299 336

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 896
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 896

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 845.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 371
SUM KONSULENTHONORAR	-17 371

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-112 412
Drift/vedlikehold VVS	-15 751
Drift/vedlikehold elektro	-64 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-938
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-252 761

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

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

Eiendomsskatt	-27 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-27 502

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 538
Verktøy og redskaper	-646
Lyspærer og sikringer	-4 193
Vaktmestertjenester	-52 949
Renhold ved firmaer	-64 955
Snørydding	-7 956
Trykksaker	-812
Porto	-974
Bank- og kortgebyr	-2 800
Konstaterte tap	-70
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 892

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	210
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 347
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	370
Andre renteinntekter	773
SUM FINANSINNTEKTER	3 700

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-21 943
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-159 990
Renter på leverandørgjeld	-93
Andre rentekostnader	-57 608
SUM FINANSKOSTNADER	-239 634

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	7 034 789
Tilgang 2011	8 945 655
Tilgang 2013	1 031 595
SUM BYGNINGER	17 012 039

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.228/bnr.181 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfuktere	
Kostpris 2020	68 048
Avskrevet i år	-11 341
	56 707
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	56 707

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 341
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota	76 046
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	76 046

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 059 793
Egenkapital fra IN tidligere	661 410
Egenkapital fra IN 2020	196 128
Reduksjon EK fra IN	-124 853
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 792 478

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012	-1 080 000	
Nedbetalt tidligere	183 463	
Nedbetalt i år	30 940	
		-865 597

EIKA BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2016	-8 554 251	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	885 285	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	235 319	
Nedbetalt tidligere, IN	661 410	
Nedbetalt i år, IN	196 128	
		-6 576 109

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 441 706
------------------------------------	-------------------

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-2 905 200
Tilført 2010,2011 og 2012.	-728 040
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 633 240

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-248
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-248

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 633 240
Pantelån	7 441 706
Bregnede IN-forpliktelser	732 685
TOTALT	11 807 631

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

Bygninger	17 012 039
Tomt	2 647 465
TOTALT	19 659 504

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,8 % av SE Olaf Ryes Plass 3.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og utgjør 770 318 kr.

Selskapets andel i SE Olaf Ryes Plass 3 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Olaf Ryes Plass 3 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**SAMEIET OLAF RYES PLASS 3
ORG.NR. 994 645 072, KUNDENR. 5977****RESULTATREGNSKAP**

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
DRIFTSINNTEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	491 765	463 928
SUM DRIFTSINNTEKTER	491 765	463 928
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	-705	-705
Styrehonorar	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar	-20 350	-19 815
Konsulenthonorar	-28 785	-19 493
Drift og vedlikehold	-55 254	-77 623
Forsikringer	-129 757	-118 071
Kommunale avgifter	-136 198	-124 778
Andre driftskostnader	-50 090	-21 063
SUM DRIFTSKOSTNADER	-426 138	-386 548
DRIFTSRESULTAT	65 627	77 380
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	158	226
Finanskostnader	-29 833	-25 590
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-29 675	-25 364
ÅRSRESULTAT	35 951	52 016



**SAMEIET OLAF RYES PLASS 3
ORG.NR. 994 645 072, KUNDENR. 5977**

BALANSE

	2019	2018
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kortsiktige fordringer	36 302	32 440
Driftskonto OBOS-banken	77	68 166
Sparekonto OBOS-banken	4	1 355
SUM OMLØPSMIDLER	36 383	101 961
SUM EIENDELER	36 383	101 961
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	-733 935	-769 886
SUM EGENKAPITAL	-733 935	-769 886
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	678 005	758 213
SUM LANGSIKTIG GJELD	678 005	758 213
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	89 432	113 485
Påløpte renter	162	149
Annen kortsiktig gjeld	2 719	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	92 313	113 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 383	101 961



Selskapet eier 71,46 % av SE Markveien 42.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 42 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 42 og utgjør 523 823 kr.

Selskapets andel i SE Markveien 42 vises som anleggsmiddel under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 42 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

SAMEIET MARKVEIEN 42 A&B ORG.NR. 995 608 235, KUNDENR. 5978

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
DRIFTSINNEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	419 253	404 100
SUM DRIFTSINNEKTER	419 253	404 100
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	-705	-705
Styrehonorar	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	-6 774	-11 506
Forretningsførerhonorar	-20 350	-19 815
Konsulenthonorar	-15 885	-13 343
Drift og vedlikehold	-81 792	-7 204
Forsikringer	-119 011	-113 872
Kommunale avgifter	-69 435	-89 115
Andre driftskostnader	-28 663	-21 006
SUM DRIFTSKOSTNADER	-347 615	-281 566
DRIFTSRESULTAT	71 638	122 534
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	732	680
Finanskostnader	-16 428	-15 854
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-15 696	-15 174
ÅRSRESULTAT	55 942	107 360



SAMEIET MARKVEIEN 42 A&B
ORG.NR. 995 608 235, KUNDENR. 5978

BALANSE

	2019	2018
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kundefordringer	33 619	0
Kortsiktige fordringer	33 014	0
Driftskonto OBOS-banken	445 336	413 989
Sparekonto OBOS-banken	6 160	6 105
SUM OMLØPSMIDLER	518 129	420 094
SUM EIENDELER	518 129	420 094
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	-5 694	-61 637
SUM EGENKAPITAL	-5 694	-61 637
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	379 668	424 215
SUM LANGSIKTIG GJELD	379 668	424 215
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	15 187	0
Leverandørgjeld	115 595	44 148
Påløpte renter	90	84
Annen kortsiktig gjeld	13 283	13 283
SUM KORTSIKTIG GJELD	144 155	57 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	518 129	420 094



Selskapet eier 81,49 % av SE Markveien 38.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 38 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 38 og utgjør 800 417 kr.

Selskapets andel i SE Markveien 38 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 38 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

SAMEIET MARKVEIEN 38 ORG.NR. 895 623 512, KUNDENR. 5979

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
DRIFTSINNEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	369 813	356 448
Andre inntekter	0	67
SUM DRIFTSINNEKTER	369 813	356 515
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	-705	-705
Styrehonorar	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar	-20 350	-19 815
Konsulenthonorar	-15 780	-15 525
Drift og vedlikehold	-205 395	-43 087
Forsikringer	-103 260	-93 931
Kommunale avgifter	-83 788	-76 763
Andre driftskostnader	-21 494	-20 853
SUM DRIFTSKOSTNADER	-455 772	-275 679
DRIFTSRESULTAT	-85 959	80 836
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	162	178
Finanskostnader	-28 891	-27 161
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-28 729	-26 983
ÅRSRESULTAT	-114 688	53 853



SAMEIET MARKVEIEN 38
ORG.NR. 895 623 512, KUNDENR. 5979

BALANSE

	2019	2018
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kortsiktige fordringer	27 884	25 815
Driftskonto OBOS-banken	53 130	105 306
Sparekonto OBOS-banken	210	208
SUM OMLØPSMIDLER	81 224	131 329
SUM EIENDELER	81 224	131 329
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	-719 193	-604 505
SUM EGENKAPITAL	-719 193	-604 505
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	645 948	684 119
SUM LANGSIKTIG GJELD	645 948	684 119
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	154 303	51 566
Påløpte renter	166	148
SUM KORTSIKTIG GJELD	154 469	51 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 224	131 329



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

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

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Novak.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 872236. 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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 slokkeutstyr 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 Skadeforsikringsselskapet 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2018	Rehabilitering av kjellere	Borettslaget har finansiert 50 % av rehabilitering i kjellerne i sameiene: s 5977, s 5978 og s 5979.
2013 - 2013	Bakgård - ferdigstillelse	
2012	Balkongutbygging	
2012 - 2012	Avløpsrør - Eksternt i MV38	
2011	Oppussing oppganger og bakgård	
2011	Piperrehabilitering	
2008 - 2009	Utbyggningsprosjektet	Loftutbygging med følgende tiltak: Takrehabilitering Fasaderrehabilitering Kjelleravfukting og drenering *Installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle bolig- og næringsseksjoner * Oppgradering av bakgård Olaf Ryes plass 3 / Markveien 38
2004 - 2004	Brannvarsling og bakgård	



Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

2003 - 2003	Diverse	*Pusset opp oppgang ORP3A *Oppgradert/repært lamper i alle oppganger *Pusset opp deler av fasade i bakgårdene
2002 - 2002	Diverse	*Byttet takrenne i bakgård *Nye porttlf. Olaf Ryespl. 3/Markvn. 42 A/B *Gjennomgang av låssystem *Oppussing av oppgang Olaf Ryespl. 3 *Oppgrad. Bakgård Markvn. 42
2001 - 2001	Rør og porttelefon	*Spyling av rør *Oppgradert porttelefon
2000 - 2000	Elektrisk anlegg	*Oppgradert el.anleg med jordfeilbryter
1999 - 1999	Elektrisk anlegg og mur	*Utbedring av sprekk i mur. *Rep. av el.anlegg
1998 - 1998	Diverse	*Ny Elektrisk hovedtavle i M38 *Merket alle stoppekraner i kjeller *Installert vifter til utluffing av kjellere *Pusset opp oppgangene i M38 B og M42 A, Oppg. 2
1997 - 1997	Diverse	*Nye Kompostbinger. *Innbrudd sikring av inngangsdører.
1995 - 1996	Tak, Oppganger, Vindu, Kjeller, Fasader	*Nye takplater *Oppussing av oppganger. Nytt Gulvbelegg. *Nye vinduer i oppgang. OR3 b+c / M38 b/ M42 b+c *Installert porttelefon og kabel-tv. *Slamming og maling av kjellervegger. *Nye branndører i kjeller samt montert brannalarm *Rehabiliter fasader mot bakgård.



Sak 5

UNLOC

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har fått installert UNLOC-systemet/OBOS-nøkkelen i alle porter og oppganger som del av et gratis prøveprosjekt. Systemet gjør det mulig å åpne porter og oppgangsdører ved hjelp av en app. Det er også mulig å gi andre tilgang i et gitt tidsrom, f.eks. en håndverker eller gjest. For at borettslaget skal kunne ta i bruk systemet, må vi inngå en avtale. Kostnaden er 15 kr per boenhet per mnd, altså 180 kr per boenhet i året.

Styrets innstilling

Styret har testet systemet og mener det har mange fordeler, særlig det å kunne slippe inn håndverkere og pakkeleveranser uten å måtte være hjemme. Styret anbefaler derfor at vi tester systemet i ett år og tar en ny vurdering på generalforsamlingen i 2022 om vi ønsker gå videre med systemet.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar å prøve ut UNLOC i ett år. Sak om mulig forlengelse av avtale fremmes for generalforsamlingen i 2022



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 1 til valgkomite for 1 år.

Innstilling

Styrets innstilling er at følgende kandidater som er foreslått blir valgt.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Stian Kvil

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Annichen Winsnes Svalastog

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Håkon Øverås

Ida Linchausen

Valg av 1 Valgkomite Velges for 1 år

Troels Normann Mathisen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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