



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 906 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARIMO BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.07.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 721 725	2 567 028
Sum inntekter		2 721 725	2 567 028
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 622 489	4 307 595
Sum kostnader		1 713 769	4 395 675
Driftsresultat		1 007 956	-1 828 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 133	8 958
Sum finansinntekter		8 133	8 958
Annen finanskostnad		191 878	167 826
Sum finanskostnader		191 878	167 826
Netto finans		-183 744	-158 868
Ordinært resultat før skattekostnad		824 211	-1 987 515
Ordinært resultat etter skattekostnad		824 211	-1 987 515
Årsresultat		824 211	-1 987 515
Totalresultat		824 211	-1 987 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		824 211	-1 987 515
Sum overføringer og disponeringer		824 211	-1 987 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 715 955	7 715 955
Sum varige driftsmidler		7 715 955	7 715 955
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 715 955	7 715 955
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		136 145	368 062
Sum fordringer		136 145	368 062
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 218 288	2 595 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 218 288	2 595 966
Sum omløpsmidler		3 354 433	2 964 029
SUM EIENDELER		11 070 388	10 679 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 984	
Udekket tap			1 312 197
Sum opptjent egenkapital		27 984	-1 312 197
Sum egenkapital		31 584	-1 308 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 011 710	8 527 102
Øvrig langsiktig gjeld		2 916 000	3 431 970
Sum annen langsiktig gjeld		10 927 710	11 959 072
Sum langsiktig gjeld		10 927 710	11 959 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 001	1 016
Leverandørgjeld		78 222	9 238
Annen kortsiktig gjeld		8 871	19 255
Sum kortsiktig gjeld		111 094	29 510
Sum gjeld		11 038 804	11 988 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 070 388	10 679 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 755340

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 906 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARIMO BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.07.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 954 906 280
MARIMO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 721 725	2 567 028
Sum inntekter		2 721 725	2 567 028
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 622 489	4 307 595
Sum kostnader		1 713 769	4 395 675
Driftsresultat		1 007 956	-1 828 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 133	8 958
Sum finansinntekter		8 133	8 958
Annen finanskostnad		191 878	167 826
Sum finanskostnader		191 878	167 826
Netto finans		-183 744	-158 868
Ordinært resultat før skattekostnad		824 211	-1 987 515
Ordinært resultat etter skattekostnad		824 211	-1 987 515
Årsresultat		824 211	-1 987 515
Totalresultat		824 211	-1 987 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		824 211	-1 987 515
Sum overføringer og disponeringer		824 211	-1 987 515



Organisasjonsnr: 954 906 280
MARIMO BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 715 955	7 715 955
Sum varige driftsmidler		7 715 955	7 715 955

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		7 715 955	7 715 955
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		136 145	368 062
Sum fordringer		136 145	368 062

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 218 288	2 595 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 218 288	2 595 966

Sum omløpsmidler		3 354 433	2 964 029
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		11 070 388	10 679 984
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		27 984	



Udekket tap		1 312 197
Sum opptjent egenkapital	27 984	-1 312 197
Sum egenkapital	31 584	-1 308 597
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 011 710	8 527 102
Øvrig langsiktig gjeld	2 916 000	3 431 970
Sum annen langsiktig gjeld	10 927 710	11 959 072
Sum langsiktig gjeld	10 927 710	11 959 072
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 001	1 016
Leverandørgjeld	78 222	9 238
Annen kortsiktig gjeld	8 871	19 255
Sum kortsiktig gjeld	111 094	29 510
Sum gjeld	11 038 804	11 988 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 070 388	10 679 984



Organisasjonsnr: 954 906 280
MARIMO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Marimo Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. juli - 17. juli 2022

Selskapsnummer: 2798





Velkommen til årsmøte i Marimo Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. juli kl. 09:00 og lukker 17. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2798>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av varamedlemmer til styret i Marimo borettslag
6. Sak fra styret - skifte av revisjonsselskap

Med vennlig hilsen,

Styret i Marimo Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hanne Stock Sunde og Marte Sunniva Weltzin er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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. Regnskapet viser et årsresultat på kr 824 211,- som anbefales overført til egenkapital.

Vedlegg

1. 2798 Marimo.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 5

Valg av varamedlemmer til styret i Marimo borettslag

Varamedlemmer i styret velges for et år av gangen. Det er derfor behov for valg av 2 varamedlemmer til styret i Marimo borettslag. Både Hanne Stock Sunde, andelsnr. 7 - i oppgang D, og Katrine Rasmussen andelsnr.38 i oppgang A, ble valgt i fjor. De har sagt seg villig til å stille på gjenvalg.

Innstilling

Styret anbefaler gjenvalg av Hanne Stock Sunde og Katrine Gade Rasmussen som varamedlemmer til styret i Marimo borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Stock Sunde
- Katrine Gade Rasmussen

Sak 6

Sak fra styret - skifte av revisjonsselskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på siste årets revidering av regnskapet som er sterkt forsinket, og som har medført utfordringer - både for enkelte andelseiere, men også OBOS som forvaltningskonsulent for Marimo, har styret besluttet å skifte revisjonsselskap.

Styret vil innhente priser fra BDO og EY som vi har fått anbefalt fra OBOS.



Etter vurdering av pris og dialog med OBOS vil styret deretter velge revisjonsselskap, og avrunde samarbeidet med KPMG skriftlig, og undertegne kontrakt med nytt revisjonsselskap.

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å si opp avtale med KPMG. Styret gis mandat til valg av nytt revisjonsselskap.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å si opp avtale med KPMG. Styret gis mandat til valg av nytt revisjonsselskap.



Marimo borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanna Vestvik	Maridalsveien 162 D
Styremedlem	Signe Helland Nyberg	Maridalsveien 162 D
Styremedlem	Audun Birting Vangen	Maridalsveien 162 D
Varamedlem	Katrine Gade Rasmussen	Mogata 24 A
Varamedlem	Hanne Stock Sunde	Maridalsveien 162 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Marimo Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter, og 3 næringslokaler.

Marimo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954906280, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mogata 24 A
Mogata 24 B
Maridalsveien 162 D
Maridalsveien 162 C

Gårds- og bruksnummer:
221 164 176

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.

Marimo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88794002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.



Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.



Styrets arbeid

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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, 15. mars og 15. september på borettslagets felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang - 15. mars og 15. september. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. I tillegg til beløp som skal betales inn, vil andelseier bli belastet et gebyr ved innbetaling. Det har tidligere ligget på ca. 18.600 per innbetaling.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr **824 211**, - Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) utgjør ved utløp av året kr **3 243 339**

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ellers vises det til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling og på den digitale generalforsamlingen.

Styret foreslår at årets overskudd på kr 824 211,- overføres til egenkapital.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentar knyttet til økonomi

Styret har tre næringslokaler som leies ut på langsiktige kontrakter
Dette gir følgende regnestykke til leieinntekter per år:

- Sagene Flowers kr 20.000 kr pr mnd og kr 240.000 pr år
- Hege Frisør kr 6.000 kr pr mnd og kr 72.000 pr år
- Sushi House kr 9.576 kr pr mnd og kr 114.912 pr år
- Totalt kr 35.576 pr mnd og 426.912 kr pr år**

Overskuddet for 2021 blir på ca. 824 211, - som kan benyttes til vedlikehold og utbedring av boligmassen i borettslaget, samt avsetning til fremtidig vedlikehold. Basert på siste års erfaring med vedlikehold og utbedring for en boligmasse som ble bygget i perioden 1892-1911, må det påregnes vedlikehold i årene fremover. Til nå har det vært gjort ved en kombinasjon av opptak av lån og ved utbedringer som er tatt over driftsbudsjettet.



Borettslagets viktigste inntektskilder er husleie fra andelseiere og leie fra næringslokalene. Her gjøres det årlige husleieøkning gjennom indeksregulering av husleie for næringslokaler, og vurdering av husleieøkning for andelseiere.

Styret utviser varsomhet da prosentandel utleie til næringseiendom i forhold til andelseiere ikke bør overstige 16 % av total inntekt. Nå er totalarealet som vi leier ut til næringseiendom under grensen i forhold til tillatt areal utleie uten beskatning. Totalvurderingen har derfor gitt oss inntekter som ikke beskattes. Dette gjennom søknad til likningsmyndigheter. Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at dette kan endre seg

Når det gjelder likviditetsoversikt, bistår OBOS i utarbeidelse av disse. Dette for å sikre at borettslaget til enhver tid har omløpsmidler til betaling av faste kostnader og nødvendig vedlikehold. Likviditetsoversikten i det årsmeldingen distribueres til andelseierne, viser en god likviditet. Det er likevel fokus på god kostnadskontroll.

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelse til styret, utover ordinært styrehonorar.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter, og behandlet ca. 40 ulike saker. Det har vært foretatt følgende befaringer/møter:

- Befaring av fellesområder; kjeller, loft i forbindelse med HMS; brannsikring og tilgang til fellesområder, skadedyr og befaring av tilstand
- Befaring i forbindelse med rehabilitering av brannvarslingsanlegg
- Befaring etter endt prosjekt, utskifting av vinduer for reklamasjon overfor Palmgren
- Befaring i forbindelse med rehabilitering av to kummer i bakgård
- Befaring fasade Mogata 24 gateplan nederste del av fasade ut mot gata – med Oslo Murby og OBOS med tanke på rehabilitering
- Befaring vinduer i loftsleilighet oppgang A i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling
- Befaring gelender trapperom
- Befaring kjellere i forbindelse med rydding og øke lysmengde
- Gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling knyttet til ulovlige monterte vinduer i loftsleilighet av tidligere eier. For ytterligere informasjon om dette henvises det til innkalling som ble sendt og gitt ut til alle andelseiere

Vedlikeholdstiltak; besluttede og planlagte

Borettslagets boligmasse ble bygget i perioden 1897 – 1914. Dette er boligmasse som krever fortløpende vedlikehold, noe de siste årenes vedlikeholdskostnader og poster vitner om.

Styret har gjennomført en vurdering av boligmassen med tanke på fremtidig vedlikehold. Vedlagt følger oppsummering som danner grunnlag for prioritering av vedlikehold i Marimo borettslag i årene fremover. Noen vurderinger og beslutninger har endret seg da forutsetningene for gjennomføring for noen av disse ikke lengre er til stede, eller der kostnadsrammen er økt betraktelig og krever ny vurdering.



Tiltak som er besluttet skal gjennomføres i perioden 2022-2023

- Utbedring av fasade Mogata 24 og Maridalsveien 162 ned mot grunnen. Deler av murens forvitres raskt
- Utbedring/rehabilitering av kummer i bakgård – to stykker
- Utbedring/rehabilitering av brannvarslingsanlegg for hele borettslaget
- Montere flere lamper i alle oppganger og fellesarealer loft og kjeller
- Skifte av hoved stoppekraner i borettslaget
- Utbedre gelendre i oppganger

Tiltak som beregnes gjennomført perioden 2024 - 2031

- Skifte av tak for Maridalsveien 162 og Mogata 24.
 - o Det er gjennomført vedlikehold av taket for å øke levetiden, men utskifting av taket bør gjennomføres i løpet av de neste 8-10 årene.
- Utskifting avløpsstammer kjøkken
 - o Ble besluttet skal gjennomføres i generalforsamling 2017. Gjort omprioriteringer her, ref. ekstraordinær generalforsamling november 2019 for å få byttet vinduene i borettslaget. Dette prosjektet er derfor utsatt inntil videre.
- Skifte av avløpsrør/soilrør for borettslaget
 - o En stor kostnad, finansiering må gjøres gjennom låneopptak. Her vil styret foreta en ny vurdering når det blir aktuelt, da det er teknologi som muliggjør en billigere utbedring av avløpsrør/soilrør. Det går i korthet ut på å istedenfor å bytte soilrør, så trer man en strømpe gjennom alle soilrør. Dette vil kunne bidra til å tette og forsterke dårlige rør, uten å måtte gjøre store inngrep i boligmasse og bad
- Skifte av hovedledning vannrør fra gata inn til bygg
 - o Styret er blitt anbefalt å skifte inntaksrør vann fra hovedledning inn til borettslaget. Det anbefales at dette gjøres i forbindelse med utskifting av vannrør i gata. Det sparer borettslaget tid og penger. Det er innhentet budsjettpris fra VVS, som har hatt dialog med Oslo Vann og avløp.
 - o Er besluttet at skal gjennomføres. Må gjøre en vurdering på når, da det kommer økte kostnader til stengning og graving i Maridalsveien utenfor borettslaget som da må dekkes av borettslaget selv. Et forsiktig anslag er ca. 1 million i tillegg for graving og tilgang til hovedledning for skifte av rør fra borettslag til hovedledning.
 - o Styret vil gjøre en vurdering i forbindelse med skifte av stoppekraner for borettslaget og deretter orientere andelseiere om videre løp.

I tillegg vil annet nødvendig vedlikehold bli vurdert og foretatt fortløpende.

Vaktmestertjenesten

Borettslaget benytter Bygårdsservice AS som vaktmester og trappevask. Styret har fortløpende dialog med vaktmester når det gjelder ulike små oppgaver som må gjennomføres i borettslaget. Det gjelder;

- Snømåking og plenklipping
- Vask av trapper i alle oppganger
- Reparasjon av dører
- Feiing og spyling av portrom og bakgårder
- Gjennomgang av fellesarealer for å sikre fri ferdsel
- Andre småjobber

Det er satt opp vaskelister i alle oppganger for informasjon om når trapper vaskes.



Årlig service av brannvarslingsanlegg

Det er gjennomført service av brannvarslingsanlegget. Sensorer i fellesarealer og leiligheter er sjekket.

De av dere som har planlagt oppussing bes være varsom med sensorene. De må ikke kobles ned, da sensorene er seriekoblet. Ta kontakt med styret om man er usikker, slik at sensor kobles ned forskriftsmessig uten at anlegget berøres.

Dersom alarmen går, skal man som andelseier gjøre følgende:

- Gå ned til panel og sjekke hvilken leilighet det gjelder. Vet man at man selv har utløst den ved røykes eller tilsvarende, trykker man AVSTILL.
- Gå deretter opp og foreta en skikkelig utlufting i leiligheten
- Gå ned og trykk tilbakestill, til anlegget har vanlig status
- Dersom det er en annen leilighet, sjekk leiligheten opp, og finn status
- Er status ok, bruk samme prosedyre som overfor; trykk AVSTILL en gang, vent, trykk deretter TILBAKESTILL en gang
- Adresseliste for anlegget vil bli hengt under hvert panel i første etasje i hver oppgang.

Vurdering av renter på lån for borettslaget/forsikringsordninger

Styret vil be OBOS gjøre en vurdering av lånerenten for de lån som borettslaget har per nå. Det for å sikre konkurransedyktige vilkår.

Bestilling av nøkler

Andelseier kan bestille nøkler til port og oppgang via styret. Styret trenger da informasjon om hvilken oppgang det gjelder, samt navn og mobil. Denne bestillingen sendes da til Hemer Lås i Tåsenveien 28. Straks nøklene er ferdige vil andelseier motta en SMS med beskjed om henting. Systemnøkler til port og oppgang betales ved henting. Nøkler til leilighet har den enkelte andelseier ansvar for.

Bredbånd og TV

HomeNet har overtatt som leverandør av fiber og bredbånd til borettslaget. Bredbåndsutgifter inngår i felleskostnader. Noen av dere får disse kostnader dekket via jobben. Dersom dere trenger bekræftelse på dette, kan dere ta kontakt med styret eller OBOS for å få dette dokumentert.

TV-kanaler og tilgang må ordnes av den enkelte selv. Dette inngår ikke lengre i husleien til borettslaget.

Hundehold i borettslaget

I tillegg til mennesker har vi også hunder i borettslaget. Det skal søkes/informeres om hundehold, og det er regler for lufting i bakgården. Da bakgården er liten skal den IKKE benyttes til lufting av hunder. Lufting må skje på andre områder utenfor borettslaget. Hunden skal holdes i bånd på vei ut og inn fra borettslaget, dette av hensyn til andre andelseiere i borettslaget. Spørsmål knyttet til hundehold tas med styret.

Andelseiere plikter å sjekke om det er beboere i oppgangen som er allergisk overfor hunder før man går til anskaffelse av disse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er andelseiere/beboere som er særlig allergiske og kan fremvise legeerklæring på dette, så kan det medføre at hundehold ikke godkjennes.



Rydding av fellesarealer

Vaktmester har fått mandat til enhver tid å fjerne gjenstander som måtte stå i fellesarealer. Beboere bes benytte gjenvinningsstasjoner som Oslo kommune tilbyr. Hver vår og høst er det dugnad og det henstilles til beboere om å rydde boder og fellesarealer. Møbler og annet som står i fellesarealer kastes. Det henstilles likevel til beboere om ikke å bruke dette som avfallsplass, men fjerne avfall på egen hånd. Setter du igjen søppel i fellesarealer må alle beboere betale for å få dette fjernet, da dette ikke dekkes av ordinære fellesutgifter. Dette gjelder også sko og annet som lagres utenfor dør til leilighetene. Dette er ikke ekstra garderobeplass, men en del av fellesarealet.

Også juletrær skal fjernes av den enkelte andelseier. Her har Oslo kommune gode ordninger for oppsamlingsplasser for henting av juletrær. For nærmere informasjon kan dere sjekke disse sidene i slutten av desember: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentes-avfallet/henting-av-juletrar/>

Kildesortering

Påminnelse; det er kildesortering i Oslo, og dette gjelder også for alle andelseiere i borettslaget. Styret ber alle beboere være nøye med sorteringen. Kildesortering er viktig for miljøet og for borettslaget. Det henstilles til alle i borettslaget om å følge de regler for sortering av søppel som følger av kildehåndtering.

Større pappkartonger og emballasje foretrekker styret at man bruker andre containere enn de i bakgården. De blir veldig fort fulle. Alternativet er å brette de veldig godt sammen. Det er lite hyggelig å finne emballasje til stol som fyller hele containeren. Det er sløsing med plass.

Balkonger

Alle andelseiere med balkonger bes følge reglene for vedlikehold av balkonger. Reglene står nedfelt i husordensreglene og vedtektene. Husk gulvene bør oljes hvert annet år som et minimum. Se hovedpunkt 5, underpunkt 8 i vedtektene. Det er andelseier ansvar å sikre nødvendig vedlikehold av balkongene.

Loftsvinduer

Alle andelseiere med loftsvinduer bes følge reglene for vedlikehold av vinduer. Reglene står nedfelt i husordensregler og vedtekter. Her vil styret også gjennomføre befaringer for å sikre at nødvendig vedlikehold gjennomføres.

Grøntanlegg

I forbindelse med dugnad vil det bli gjennomført nødvendig vedlikehold av plen og blomsterbed, det vil også bli planting av blomster i nye blomsterkasser. I tillegg settes det ut møbler og grill slik at andelseiere kan bruke bakgården.

Skadedyr

Det er observert fra flere beboere rotter i bakgården, dette har styret nå gjort tiltak for å bli kvitt. Det er satt ut 5 rottefeller (spisestasjoner, disse er ikke farlig for hunder, katter og barn) i tillegg til å mure rundt rør nede i de 2 kumlukkene i bakgården som rottene bruker til å komme seg opp fra rørsystemet nede i bakken.

Dugnad

Det er utført 2 dugnad i løpet av perioden, en høstdugnad og en sommerdugnad. Det er ønskelig at så mange som mulig av beboerne deltar på dugnadene, det er en fin måte å bli kjent på og kostnadsbesparende for borettslaget. Sommerdugnaden blir benyttet til beplanting og rydding i fellesarealer, høstdugnaden ble benyttet til rydding i fellesarealer.



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 finnes på Vibbo.

Energimerking

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

HMS

Det gjennomføres en rekke tiltak for å ivareta helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Det er gjennomført befarings med OBOS når det gjelder sikkerhet og spørsmål styret har når det gjelder loft og kjeller. Vi har registrert at det er hvitevarer som er i drift som står i fellesarealer. Grunnet sikkerhet, fare for lekkasje og annet – er det dessverre ikke anledning til å bruke fryser og kjøleskap i boder.

Styret gjennomfører også kontroll via Norsk Brannvern for alle leiligheter og i fellesarealer. Dette for å sikre at det er tilstrekkelige brannsensorer i leilighetene og at brannslukkingsapparatene er ok. Styret gjennomfører befaringer når det er påkrevd med tanke på det elektriske og rør i borettslag.

Vi håper at selskapet fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 723 000 til større vedlikehold.³

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er 165 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marimo Borettslag.

Lån

Marimo Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22. Ellers vises det til de enkelte tall i budsjettet.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Marimo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Oslo Alta Elverum Finnsnes Mo i Rana Molde Stord
Arendal Hamar Skjei Tromsø
Bergen Haugesund Sandnessjøen Tynset
Bodo Knaresvik Sandnessjøen Tynset
Drammen Kristiansand Stavanger Ålesund

Vedlegg 4 autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

15 av 28

Marimo.pdf



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 9. juni 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 934 519	1 350 133	2 934 519	3 243 338
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		824 211	-1 987 515	245 782	-550 533
Opptak/avdrag langsiktig gjeld			3 509 768		
Endringer i andre langsiktige poster			62 133		
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-388 727	39 267	-382 000	-478 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-126 665	-39 267	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		308 819	1 584 387	-136 218	-1 028 533
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 243 339	2 934 519	2 798 301	2 214 805

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 354 433	2 964 029
Kortsiktig gjeld		-111 094	-29 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 243 339	2 934 519

MARIMO BORETTSLAG
ORG.NR. 954 906 280, KUNDENR. 2798

RESULTATREGNSKAP



	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 595 025	542 959	369 900	547 536
Innkrevde felleskostnader	2	2 183 807	1 984 158	2 213 100	2 058 464
Andre inntekter	3	35	644	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 595 060	2 527 761	2 583 000	2 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar		0	-5 057	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-75 923	-104 039	-74 875	-78 000
Konsulenthonorar	6	-49 625	-73 252	-26 343	-30 000
Kontingenter		0	0	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-415 098	-3 216 454	-1 090 000	-1 723 000
Forsikringer		-139 261	-131 595	-162 000	-165 000
Kommunale avgifter	8	-411 939	-374 942	-381 000	-389 753
Energi/fyring		-172 290	-90 031	-100 000	-208 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 066	-122 012	-135 000	-133 000
Andre driftskostnader	9	-225 287	-190 213	-134 000	-145 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 713 769	-4 395 675	-2 210 218	-2 979 533
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		881 291	-1 867 914	372 782	-373 533
Innbetalt andel fellesgjeld		126 665	39 267	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 007 956	-1 828 647	372 782	-373 533
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 133	8 958	0	0
Finanskostnader	11	-191 878	-167 826	-127 000	-177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-183 744	-158 868	-127 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		824 211	-1 987 515	245 782	-550 533

Overføringer:

Til annen egenkapital

824 211

MARIMO BORETTSLAG
ORG.NR. 954 906 280, KUNDENR. 2798



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 327 083	7 715 955
Tomt	12	1 388 872	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 715 955	7 715 955
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 227	54 245
Forskuddsbetalte kostnader		117 918	107 964
Andre kortsiktige fordringer		0	205 854
Driftskonto OBOS-banken		1 214 469	2 594 966
Sparekonto OBOS-banken		2 003 819	0
Innestående i andre banker		0	1 000
SUM OMLØPSMIDLER		3 354 433	2 964 029
SUM EIENDELER		11 070 388	10 679 984
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	13	27 984	0
Annen egenkapital		0	-1 312 197
SUM EGENKAPITAL		31 584	-1 308 597
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 011 710	8 527 102
Borettsinnskudd	15	2 916 000	2 916 000
Annen langsiktig gjeld		0	515 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 927 710	11 959 072
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 765	12 240
Leverandørgjeld		78 222	9 238
Påløpte renter		24 001	1 016
Annen kortsiktig gjeld	16	3 106	7 015
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 094	29 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 070 388	10 679 984



14

Marimo Borettslag

Pantstillelse	17	16 417 353	12 417 353
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.juni. 2022
Styret i Marimo Borettslag

Hanna Vestvik /S/

Signe Helland Nyberg /S/

Audun Birting Vangen /S/

**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

PRINSIPPENDRING

Borettslaget har tidligere behandlet IN-lån etter gjeldsmetoden. Det innbetalte beløpet er da ført som gjeld i regnskapet.

I hht OBOS sine faste rutiner behandles IN-lånene fra 1.1.21 etter egenkapitalmetoden.



Tidligere ført gjelder er derfor overført egenkapitalen i 2021.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 518 984
Leie lokale	425 100
Lån 2	124 335
Lån 1	70 392
Kapitalkost. lån 2	44 409
Lån 3	44 172
Eiendomsskatt	824
Kapitalkostnader på IN-lån	369 900
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 422
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 331
Overført til kapitalkostnader	-411 218
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 183 807

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
OBOS Prosjekt AS	-15 080
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 093
USBL	-22 703
SUM KONSULENTHONORAR	-49 625

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren AS, dører og vinduer, rest	-331 558
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-331 558



Drift/vedlikehold bygninger	-25 311
Drift/vedlikehold VVS	-17 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 575
Kostnader dugnader	-8 970
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-415 098

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 163
Vann- og avløpsavgift	-170 163
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-226 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-411 939

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 565
Driftsmateriell	-1 190
Vaktmestertjenester	-128 318
Vakthold	-29 734
Andre fremmede tjenester	-40 551
Kontor- og datarekvisita	-678
Trykksaker	-752
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	20
Porto	-220
Kontingenter	-11 100
Bank- og kortgebyr	-2 584
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 287

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 819
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 314
SUM FINANSINNTEKTER	8 133

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-22 986
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-89 978
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-8 908
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-69 962
Renter på leverandørgjeld	-44



SUM FINANSKOSTNADER **-191 878**

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	7 715 955
Tomt skilt ut regnskapsmessig i 2021	-1 388 872

SUM BYGNINGER **6 327 083**

Tomten er eiet.

Gnr.221/bnr.164 M. flere

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-397 882
Egenkapital fra IN tidligere år	515 970
Egenkapital fra IN 2021	126 665
Reduksjon EK fra IN	-216 769

SUM ANNEN EGENKAPITAL **27 984**

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,24 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	291 903	
Nedbetalt i år	35 531	
		-972 566

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,24 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2014	-593 000	
Nedbetalt tidligere	204 417	
Nedbetalt i år	37 168	
		-351 415

Handelsbanken IN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,24 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 364	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	94 368	



Nedbetalt i år, IN	126 665	-3 755 603
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		

Handelsbanken IN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,24 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2013	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 330 244	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	221 660	
Nedbetalt tidligere IN	515 970	
		-2 932 126
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 011 710

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983		-2 916 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-2 916 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto		-3 091
Øvrig kortsiktig gjeld		-15
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-3 106

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 916 000	
Pantelån	8 011 710	
Beregnete IN-forpliktelser	398 687	
TOTALT		11 326 397

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

Bygninger	6 327 083	
Tomt	1 388 872	
TOTALT		7 715 955



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 14.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.07.22

Selskapsnummer: 2798 **Selskapsnavn:** Marimo Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hanne Stock Sunde og Marte Sunniva Weltzin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Regnskapet viser et årsresultat på kr 824 211,- som anbefales overført til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

For

Mot

Sak 5 Valg av varamedlemmer til styret i Marimo borettslag

Varamedlem (2 skal velges)

Hanne Stock Sunde

Katrine Gade Rasmussen

Sak 6 Sak fra styret - skifte av revisjonsselskap

Styret gis mandat til å si opp avtale med KPMG. Styret gis mandat til valg av nytt revisjonsselskap.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.