



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120  
0973 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		39 676 533	38 623 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 676 533</b>	<b>38 623 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		973 253	1 023 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 130	53 659
Annen driftskostnad		47 170 374	39 591 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>48 194 757</b>	<b>40 668 804</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 518 224</b>	<b>-2 045 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 451	364 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 451</b>	<b>364 872</b>
Annen finanskostnad		7 156 942	6 983 228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 156 942</b>	<b>6 983 228</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 075 491</b>	<b>-6 618 356</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 593 715	-8 663 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		355 465 858	356 247 486
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		102 558	153 688
Sum varige driftsmidler		355 568 416	356 401 174
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		355 568 416	356 401 174
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		488	23 774
Andre fordringer		768 724	58 909
Sum fordringer		769 212	82 683
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 006 766	22 476 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 006 766	22 476 375
Sum omløpsmidler		14 775 977	22 559 058
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>370 344 393</b>	<b>378 960 232</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			855 246
Udekket tap		15 520 097	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 520 097</b>	<b>855 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 455 097</b>	<b>920 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		363 137 898	354 355 650
Øvrig langsiktig gjeld		17 835 000	17 835 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>380 972 898</b>	<b>372 190 650</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>380 972 898</b>	<b>372 190 650</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 649 595	1 657 802
Leverandørgjeld		2 933 930	4 145 194
Skyldige offentlige avgifter		17 623	17 903
Annen kortsiktig gjeld		225 445	28 437
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 826 593</b>	<b>5 849 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>385 799 491</b>	<b>378 039 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>370 344 393</b>	<b>378 960 232</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421175

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 019 542  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120  
0973 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

**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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		39 676 533	38 623 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 676 533</b>	<b>38 623 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		973 253	1 023 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 130	53 659
Annen driftskostnad		47 170 374	39 591 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>48 194 757</b>	<b>40 668 804</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 518 224</b>	<b>-2 045 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 451	364 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 451</b>	<b>364 872</b>
Annen finanskostnad		7 156 942	6 983 228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 156 942</b>	<b>6 983 228</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 075 491</b>	<b>-6 618 356</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 593 715	-8 663 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		355 465 858	356 247 486
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		102 558	153 688
Sum varige driftsmidler		355 568 416	356 401 174
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		355 568 416	356 401 174
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		488	23 774
Andre fordringer		768 724	58 909
Sum fordringer		769 212	82 683
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 006 766	22 476 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 006 766	22 476 375
Sum omløpsmidler		14 775 977	22 559 058
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>370 344 393</b>	<b>378 960 232</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		855 246
Udekket tap	15 520 097	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-15 520 097</b>	<b>855 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-15 455 097</b>	<b>920 246</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	363 137 898	354 355 650
Øvrig langsiktig gjeld	17 835 000	17 835 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>380 972 898</b>	<b>372 190 650</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>380 972 898</b>	<b>372 190 650</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 649 595	1 657 802
Leverandørgjeld	2 933 930	4 145 194
Skyldige offentlige avgifter	17 623	17 903
Annen kortsiktig gjeld	225 445	28 437
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 826 593</b>	<b>5 849 336</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>385 799 491</b>	<b>378 039 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>370 344 393</b>	<b>378 960 232</b>



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

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:

0.75

**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



S. nr. 0374

**Svarttjern Borettslag**

# Generalforsamling 2021





## Velkommen til generalforsamling

Denne innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper at du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Andelseiere med registrert mobiltelefon og/eller epostadresse vil bli invitert til å delta via [vibbo.no/374](https://vibbo.no/374).

### Saker som behandles:

- Konstituering av møtet
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

---

### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **01.06.2021** og lukkes **04.06.2021**

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en innkalling via [vibbo.no/374](https://vibbo.no/374) til din epostadresse og/eller via sms.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse i Odvar Solbergs vei 120

Dette må gjøres innen 04.06.21 kl. 18:00.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Svartjern Borettslag  
holdes digitalt 01.06.2021 – 04.06.2021 på vibbo.no/374

---

### Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**  
Som protokollvitne foreslås Wenche Skjøberg, Odvar Solbergs vei 138  
Som protokollvitne foreslås Øystein R. Andersen, Odvar Solbergs vei 184
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**  
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 700 000 i samsvar med budsjettet for 2021
5. **Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 - 2021**  
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 200 000 i samsvar med budsjettet for 2021
6. **Forslag A - Gassgrill på balkongene**
7. **Forslag B - Varme i inngangspartiene**
8. **Forslag C - Forsikring som dekker bekjempelse av skjeggkre og Sølvkre**
9. **Forslag D - Fjerne/bytte ut de hekkene som ble satt opp etter rehabiliteringen**
10. **Forslag E - Kartlegging av Enøk tiltak for å redusere energi- forbruk og kostnader for borettslaget**
11. **Forslag F - Tjenesteleilighet 1041 i Odvar Solbergs vei 178 selges i henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak.**
12. **Valg av tillitsvalgte**  
Som styremedlem for 2 år foreslås Annicken Rønning Stenmark, Odvar Solbergs vei 124  
Som styremedlem for 2 år foreslås Kristine Johanne Hjelle, Odvar Solbergs vei 206  
Som styremedlem for 1 år foreslås Morten Larsen, Odvar Solbergs vei 204  
Som varamedlem for 1 år foreslås Jan Erik Gjødningseter, Odvar Solbergs vei 174  
  
Benkeforslag fra styret:  
Som varamedlem for 1 år foreslås Anne Bente Røssel Andersen, Odvar Solbergs vei 184  
*Anne Bente har sittet i styret i 35 år og ønsker å fullføre den utvendige rehabilitering av garasjehusene.*  
Som varamedlem for 1 år foreslås Atiqurrehman Khan, Odvar Solbergs vei 146  
Som varamedlem for 1 år foreslås Christoffer Smeby, Odvar Solbergs vei 194
13. **Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**  
Som delegert foreslås Bjørn Heidemann, Odvar Solbergs vei 216  
Som vara for delegert foreslås Elene M. Håkonsen-Løkken, Odvar Solbergs vei 174



**14. Valg av dyreutvalg**

- a. Dyreutvalget avvikles
  
- b. Styret foreslår Rune Wold OSV 186 og Stine Brandt Østbye OSV194 velges til dyreutvalg.

**15. Valg av valgkomité**

Som valgkomite for 1 år foreslås:

Carina Høgberg, Odvar Solbergs vei 126  
Arve Svendsen, Odvar Solbergs vei 170  
Roy Moen, Odvar Solbergs vei 126  
Tor-Erik Røberg-Larsen, Odvar Solbergs vei 148  
Mahir Polat, Odvar Solbergs vei 200  
Marianne Polat, Odvar Solbergs vei 196

*Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no*



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Nestleder	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Styremedlem	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergs Vei 184
Styremedlem	Tony André Andersen	Odvar Solbergs Vei 174
Varamedlem	Annicken Rønning Stenmark	Odvar Solbergs Vei 124

#### Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

Representant	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Vararepresentant	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Varadelegert	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174

#### Valgkomiteen

Glenn Børmarken	Odvar Solbergs Vei 170
Carina Høgberg	Odvar Solbergs Vei 126
Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs Vei 148
Arve Svendsen	Odvar Solbergs Vei 170

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 Svartjern Borettslag

Borettslaget består av 652 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Svartjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresser:  
Odvar Solbergs Vei 118-148  
Odvar Solbergs Vei 152-222

Gårdsnummer 97, bruksnummer 148 og 149

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986, er på 86 669 m<sup>2</sup>.

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. Det er ikke registrert personskader i 2020. Selskapet har ingen fast ansatte



**Forretningsførsel og revisjon**

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

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 39 676 533.

Andre inntekter er beskrevet nærmere i note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 48 194 757.

Dette er kr 8 592 757 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, her under; utskifting av lys i garasjene, vedlikehold og reparasjon av heisene.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 15 593 715 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2020 kr 9 949 384 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 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av heisene og asfaltering ved P42.

### 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. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har vi budsjettert med en økning på 4 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svartjern Borettslag.

### Lån

Borettslaget har fire lån i Handelsbanken:

Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,39 % per 01.04.2021. Gjenværende løpetid på lånet er 33 år.

Lån 2, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,39 % per 01.04.2021. Gjenværende løpetid på lånet er 14 år.

Lån 3, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,39 % per 01.04.2021. Gjenværende løpetid på lånet er 29 år.

Lån 4, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,39 % per 01.04.2021. Gjenværende løpetid på lånet er 18 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS er for 2020 økt med 1 % til kr 361 678.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2021.

### 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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.



Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### **ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2019 inntatt bakerst i årsberetnings-heftet. De som ønsker ytterligere informasjon om datterselskapet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Svarttjern Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

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



## Uavhengig revisors beretning - Svartjern Borettslag



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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mai 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SVARTTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>16 709 722</b>	<b>4 795 124</b>	<b>16 709 722</b>	<b>9 949 385</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-15 593 715	-8 663 912	-5 051 000	12 773 300
Tilbakeføring av avskrivning	15 51 130	53 659	50 000	55 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-32 400	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 44 823 057	56 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -36 040 809	-35 442 749	-8 155 000	-10 267 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-6 760 337</b>	<b>11 914 598</b>	<b>-13 156 000</b>	<b>2 561 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 949 384</b>	<b>16 709 722</b>	<b>3 553 722</b>	<b>12 510 685</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	14 775 977	22 559 058
Kortsiktig gjeld	-4 826 593	-5 849 336
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 949 384</b>	<b>16 709 722</b>



## SVARTTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	39 437 772	37 318 808	39 458 000	40 244 000
Andre inntekter	3	238 761	1 304 440	370 000	2 120 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>39 676 533</b>	<b>38 623 248</b>	<b>39 828 000</b>	<b>42 364 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-273 253	-323 448	-406 600	-325 000
Styrehonorar	5	-700 000	-700 000	-720 000	-700 000
Avskrivninger	15	-51 130	-53 659	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-24 731	-27 719	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-167 000	-46 000	-200 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-356 335	-352 805	-363 000	-367 000
Konsulenthonorar	7	-169 850	-181 908	-100 700	-200 000
Kontingenter		-130 200	-130 200	-130 200	-130 200
Drift og vedlikehold	8	-29 392 527	-20 856 819	-19 070 000	-5 070 000
Forsikringer		-1 213 353	-1 792 372	-1 473 000	-1 262 000
Kommunale avgifter	9	-5 302 925	-4 899 136	-5 303 000	-5 356 000
Andre anlegg	10	-4 888 666	0	0	0
Kostnader sameie		0	-4 869 161	-5 035 000	-5 000 000
Energi/fyring		-1 228 954	-1 883 018	-2 000 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 935 359	-1 841 112	-2 883 000	-3 023 000
Andre driftskostnader	11	-1 360 475	-2 711 447	-1 837 500	-1 509 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-48 194 757</b>	<b>-40 668 804</b>	<b>-39 602 000</b>	<b>-24 327 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 518 224</b>	<b>-2 045 556</b>	<b>226 000</b>	<b>18 036 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	81 451	364 872	200 000	100 000
Finanskostnader	13	-7 156 942	-6 983 228	-5 477 000	-5 363 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 075 491</b>	<b>-6 618 356</b>	<b>-5 277 000</b>	<b>-5 263 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-15 593 715</b>	<b>-8 663 912</b>	<b>-5 051 000</b>	<b>12 773 300</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-73 618	-8 663 912		
Udekket tap	16	-15 520 097	0		
Sum		-15 593 715			



**SVARTTJERN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	0	781 628
Andre varige driftsmidler	15	102 558	153 688
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>355 568 416</b>	<b>356 401 174</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		488	23 774
Forskuddsbetalte kostnader		768 724	57 252
Andre kortsiktige fordringer		0	1 657
Driftskonto OBOS-banken		5 138 643	4 286 179
Driftskonto OBOS-banken II		7 982	7 978
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 894	8 454
Sparekonto OBOS-banken		8 748 098	18 172 230
Innestående i andre banker		103 149	1 535
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 775 978</b>	<b>22 559 058</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>370 344 394</b>	<b>378 960 232</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 650 * 100		65 000	65 000
Opptjent egenkapital		-14 738 469	855 246
Endring prinsipp	22	-781 628	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 455 097</b>	<b>920 246</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	363 137 898	354 355 650
Borettsinnskudd	18	17 835 000	17 835 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>380 972 898</b>	<b>372 190 650</b>



15

Svartjern Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 933 930	4 145 194
Skyldige offentlige avgifter	19	17 623	17 903
Påløpte renter		526 029	844 195
Påløpte avdrag		1 123 566	813 607
Annen kortsiktig gjeld	20	225 445	28 437
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 826 593</b>	<b>5 849 336</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	21	420 143 000	420 143 000
Garantiansvar	23	0	3 526 381

Oslo, 11.05.2021  
Styret i Svartjern Borettslag

Bjørn Heidemann /s/

Anne Bente R Andersen /s/

Tony André Andersen /s/

Elene M Håkonsen-løkken /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	38 443 920
Trappevask	805 872
Ladeplass elbil	117 000
Basestasjon/antenn	68 045
Leie	57 783
Forretningslokale	4 000
Bod	800
Eiendomsskatt	280
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>39 497 700</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-58 692
Trappevask	-1 236
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>39 437 772</b>

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

Automatpenger	157 536
Adgangsbrikker	9 600
Diverse	5 013
Erstatning	8 117
Lading av kjøretøy mm	2 100
Nettinnbetalinger	2 050
Nøkler	22 900
Portreparasjon	8 445
Utleie	23 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>238 761</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-116 383
Lønn rengjøringshjelp	-20 500
Påløpte feriepenger	-17 398
Arbeidsgiveravgift	-144 001
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	28 477
Yrkesskadeforsikring	-1 709
Arbeidsklær	-1 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-273 253</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 700 000.

Styret har fått dekket bevertning for kr 2 883, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg er det utbetalt kr.167.000,- i honorar til styret og/eller som komitéhonorar

for utførte arbeider.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 731.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-158 752
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 099
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-169 850</b>

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

Konsulentonorar byggeteknisk	-240 000
Konsulentonorar VVS	-169 078
Prosjektledelse	-1 064 308
Andre konsulentonorar	-180 000
Andre kostnader	-4 437
Hovedentreprenør I, Consolvo	-21 484 879
Parkeringshus	-1 541 838

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -24 684 540**

Drift/vedlikehold bygninger	-851 463
Drift/vedlikehold VVS	-228 985
Drift/vedlikehold elektro	-469 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-375 072
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 207 033
Drift/vedlikehold brannsikring	-554 910
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 007 717
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 447
Egenandel forsikring	-11 714

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -29 392 527**

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

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

Eiendomsskatt	-4 154
Vann- og avløpsavgift	-3 344 526
Renovasjonsavgift	-1 954 245

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -5 302 925****NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Kontingent Romsås vaktmestersentral	-4 888 666
-------------------------------------	------------

**SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -4 888 666**

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

Container, avfallshenting	-483 588
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 697
Diverse leiekostnader/leasing	-136 282
Verktøy og redskaper	-9 899
Driftsmateriell	-109 214
Vaktmestertjenester	-178 601
Renhold ved firmaer	-84 346
Andre fremmede tjenester	-11 275
Kontor- og datarekvisita	-23 217
Trykksaker	-36 693
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 883
Andre kontorkostnader	-82 460
Telefon, annet	-71 119
Porto	-8 761
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 616
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 600
Bank- og kortgebyr	-3 666
Velferdskostnader	-60 058
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 360 475</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 524
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 868
Andre renteinntekter	59
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>81 451</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-311 066
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-566 072
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-758 216
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-5 457 057
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-64 453
Andre rentekostnader	-78
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 156 942</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
Tilgang 2014	235 476 781
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>352 516 593</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.97/bnr.148 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1041.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	139 196	
Avskrevet tidligere	-112 682	
Avskrevet i år	-19 885	6 629
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2017	151 888	
Avskrevet tidligere	-54 245	
Avskrevet i år	-21 698	75 945
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-39 884	
Avskrevet i år	-3 067	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 1999	22 998	
Avskrevet tidligere	-22 997	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	1
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2019	32 400	
Avskrevet tidligere	-5 940	
Avskrevet i år	-6 480	19 980
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>102 558</b>



---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-51 130**

---

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken HANBAN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,39 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2018	-292 332 000	
Nedbetalt tidligere	6 749 024	
Nedbetalt i år	6 005 140	
		-279 577 845

Handelsbanken HANBA2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,39 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-15 710 000	
Nedbetalt tidligere	1 059 959	
Nedbetalt i år	867 281	
		-13 782 760

Handelsbanken HANBA3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,39 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-27 130 000	
Nedbetalt tidligere	817 992	
Nedbetalt i år	667 109	
		-25 644 899

Handelsbanken HANBA04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,39 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-44 823 056	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	690 663	
		-44 132 394

**Handelsbanken HANDEL**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,29 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-28 000 000
Nedbetalt tidligere	189 384
Nedbetalt i år	27 810 616

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-363 137 898****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
Tilgang 2016	-28 900

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-17 835 000****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 894
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 729

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-17 623****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 398
Strøm des. 2020, faktura mottatt i 2021	-207 337
Purregebyr 210,- og uidentifisert innbetaling 500,-	-710

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-225 445****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 835 000
Pantelån	363 137 898
Påløpte avdrag	1 123 566

**TOTALT** **382 096 464**

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

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265

**TOTALT** **355 465 858**



**NOTE: 22**

**PRINSIPPENDRING**

Borettslaget er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Tidligere ble andel egenkapital i vaktmestersentralen tilsvarende eierandel innarbeidet i balansen under posten «Andel egenkapital i fellesanlegg» etter egenkapitalmetoden. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av kostmetoden fordi selskapet er medlem og ikke sameier i vaktmestersentralen. Virkningen i overgangsåret, er at «andel egenkapital i fellesanlegg» overføres egenkapitalen.

**NOTE: 23**

**ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA og medlemsandelen utgjør 25,7%. Selskapets medlemskontingent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten «Andre anlegg».



## Innkomne forslag

### **Forslag A – Gassgrill på balkongene**

Forslagsstiller: Jan Erik Smedby

Saksinformasjon:

Det skal være tillat med gassgrill på balkongene

Forslag til vedtak:

Det skal være tillat med gassgrill på balkongene

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Styret finner ingen lover eller regler som hindrer oppbevaring og bruk av gass i leilighetene. Det er viktig at gassbeholdere blir behandlet på riktig måte og her har den enkelte beboer det hele ansvaret for å sette seg inn i reglene. Som all annen bruk av leiligheten, så er det viktig at man ikke plager naboer med røyk og matos unødig. Styret støtter forslaget og foreslår at punkt 2.16 i husordensreglene endres til: «Det er ikke tillatt å montere varmpumper i leilighetene»

### **Forslag B - Varme i inngangspartiene**

Forslagsstiller: Per Terje Runar

Saksinformasjon:

Forslag om at det skal installeres varme i inngangspartiene slik at de i 1. og 2. etasje slipper den kalde trekken fra inngangspartiene

Forslag til vedtak:

Forslag om at det skal installeres varme i inngangspartiene slik at de i 1. og 2. etasje slipper den kalde trekken fra inngangspartiene

Styrets innstilling:

Styret avviser forslaget.

Kostnadene ved installasjon og bruk kan ikke forsvares.



**Forslag C - Forsikring som dekker bekjempelse av skjeggkre og Sølvkre**

Forslagsstiller: Kari Sverdrup

Saksinformasjon:

Forslag om at det skal tegnes en forsikring som dekker bekjempelse av skjeggkre og Sølvkre

Forslag til vedtak:

Forslag om at det skal tegnes en forsikring som dekker bekjempelse av skjeggkre og Sølvkre

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til dette. Styret har ikke hentet inn hva dette vil koste, men dette vil øke forsikringspremien som igjen vil øke husleien.

**Forslag D - Fjerne/bytte ut de hekkene som ble satt opp etter rehabiliteringen**

Forslagsstiller: May Sandbeck

Saksinformasjon:

Jeg foreslår å fjerne/bytte ut de hekkene som ble satt opp etter rehabiliteringen her. De buskene ved oppgangene er ikke beregnet for norsk klima, og slipper blader, type brune og visne, mesteparten av året. Dette blir liggende utenfor dørene, og de står oppe såpass lenge om gangen at det er like mye blader inne i oppgangen som utenfor. Ser skikkelig søplete ut! Og de buskene med blå bær er heller ikke veldig flotte når det ligger blå bær utover alt og disse trækkes på

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår å fjerne/bytte ut de hekkene som ble satt opp etter rehabiliteringen her. De buskene ved oppgangene er ikke beregnet for norsk klima, og slipper blader, type brune og visne, mesteparten av året. Dette blir liggende utenfor dørene, og de står oppe såpass lenge om gangen at det er like mye blader inne i oppgangen som utenfor. Ser skikkelig søplete ut! Og de buskene med blå bær er heller ikke veldig flotte når det ligger blå bær utover alt og disse trækkes på.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å avvise forslaget.

Styret er klar over problemet med løv som blåser inn til alle årstider. Det å erstatte disse med noe annet mener styret er for kostbart og vi mener at det er viktigere å opparbeide området som er kjent som tennisbanen ved Lilleslottet barnehage.

**Forslag E - Kartlegging av Enøk tiltak for å redusere energi- forbruk og kostnader for borettslaget**

Forslagstiller: Erik Oramas

Saksinformasjon:

Det foreslås å gjennomføre en kartlegging av Enøk tiltak for å redusere energi- forbruk og kostnader for borettslaget. Analysen bør gjøres av et kvalifisert firma og inkludere vurdering av tiltak som:

Isolasjonsnivåer og U-verdier i ulike elementer i bygningskroppen (Tak, vegger, vinduer, gulv etc.)

Energisentral

Internt distribusjonsanlegg (gulvvarme, konvektorer etc.)

Solcelle og solfangeranlegg (tilskuddsordninger, simulering og lønnsomhetsberegning)

SD-anlegg og energioppfølgingssystem (EOS)

Utredningen skal benyttes som grunnlag for forslag til forbedringstiltak til neste generalforsamling (dvs ikke førstkommende).

Det gis fullmakt til styret å lage anbefalte tiltakspakker basert på utredningen som kan stemmes over, men kartlegging bør fremlegges beboerne digitalt i sin helhet.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å gjennomføre en kartlegging av Enøk tiltak for å redusere energi- forbruk og kostnader for borettslaget. Analysen bør gjøres av et kvalifisert firma og inkludere vurdering av tiltak som:

Isolasjonsnivåer og U-verdier i ulike elementer i bygningskroppen (Tak, vegger, vinduer, gulv etc.)

Energisentral

Internt distribusjonsanlegg (gulvvarme, konvektorer etc.)

Solcelle og solfangeranlegg (tilskuddsordninger, simulering og lønnsomhetsberegning)

SD-anlegg og energioppfølgingssystem (EOS)

Utredningen skal benyttes som grunnlag for forslag til forbedringstiltak til neste generalforsamling (dvs ikke førstkommende).

Det gis fullmakt til styret å lage anbefalte tiltakspakker basert på utredningen som kan stemmes over, men kartlegging bør fremlegges beboerne digitalt i sin helhet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å avvise forslaget.

Under siste rehabilitering ble samtlige blokker etterisolert og vinduer skiftet ut. Borettslaget fikk den gangen ENØK støtte for de tiltakene som ble gjort. Isolasjonsverdier og U-verdier er dokumentert.

**Forslag F - Tjenesteleilighet i Odvar Solbergs vei 178 selges**

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

Tjenesteleilighet 1041 i Odvar Solbergs vei 178 selges i henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak

Forslag til vedtak:

Tjenesteleilighet 1041 i Odvar Solbergs vei 178 selges i henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Annicken Rønning Stenmark      Odvar Solbergs vei 124  
Kristine Johanne Hjelle      Odvar Solbergs vei 206

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Morten Larsen      Odvar Solbergs vei 204

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Bjørn Heidemann      Odvar Solbergs vei 216  
Elene M. Håkonsen-Løkken      Odvar Solbergs vei 174

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Jan Erik Gjødningseter      Odvar Solbergs vei 174

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Bjørn Heidemann      Odvar Solbergs vei 216

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Elene M. Håkonsen-Løkken      Odvar Solbergs vei 174

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Carina Høgberg      Odvar Solbergs vei 126  
Arve Svendsen      Odvar Solbergs vei 170  
Roy Moen      Odvar Solbergs vei 126  
Tor-Erik Røberg-Larsen      Odvar Solbergs vei 148

**F. Valg av dyreutvalg:**

Ingen andelseiere har meldt seg til et slikt utvalg. Ettersom reglene om dyrehold er inntatt i Husordensreglernes paragraf 5, er det styret som har ansvaret for at dette regelverket følges, og derfor må administrere regelverket om dyrehold.

I valgkomiteen for Svartjern Borettslag

Glenn Børmarken  
Carina Høgberg  
Tor-Erik Røberg-Larsen  
Arve Svendsen

**Valgkomité**

Styret ser seg nødt til å komme med forslag til utskiftinger i valgkomiteen.

Flertallet i komiteen har ikke levert en innstilling og de har ikke snakket med de som har blitt foreslått eller de som sitter i styret. Det har heller ikke vært vilje til å gjennomføre arbeidet i tråd med retningslinjene fra OBOS. Styret har gjort gjentatte forsøk på å komme i kontakt med komiteens leder uten hell.

Styret foreslår som valgkomiteen:

- Mahir Polat      Odvar Solbergs vei 200
- Marianne Asak      Odvar Solbergs vei 196
- Roy Moen      Odvar Solbergs vei 126
- Carina Høgberg      Odvar Solbergs vei 126



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styrets arbeid 2020 - 2021

Året har bydd på utfordringer i forhold til at styrerommet ikke har vært så tilgjengelig for beboerne som før.

Styret mener at vi har klart å ivareta alle beboerne på en god måte ved å være ekstra tilgjengelig på telefon og e-post utover det som er kontortiden. Nøkler og fjernkontroller har blitt levert i postkasse og på dørene.

Garantisakene er utført etter bestillinger.

Styret har i løpet av året som har gått avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg har to av styrets medlemmer deltatt på byggemøter i forbindelse med rehabiliteringen av parkeringshusene.

Alle innkallinger med saksopplysninger til disse møtene håndteres av styret, på samme måte som tillitsmannsapparatet blant annet håndterer borettslagets daglige økonomiske drift, kontakt/møter/avtaler med leverandører, kommunale og offentlige myndigheter, forsikringselskap, politi, helsevesen og annet det måtte være.

Styrets vararepresentanter innkalles til alle møtene med talerett. Årsaken til dette er at alle de tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker.

Styret i borettslaget består av leder, nestleder, styremedlem og en vararepresentant. Styret har i utgangspunktet styremøte en gang i måneden med mindre det skulle oppstå saker som krever ekstraordinære styremøter. De tillitsvalgte har underskrevet en taushetserklæring. Denne erklæringen gjelder også etter at man har fratrudd tillitsvervet.

Borettslaget har forvaltnings- og forretningsføreravtale med OBOS. Blant hovedoppgavene som OBOS utfører er innkreving av felleskostnader, eierskifter og regnskapsføring. Øvrig administrativ drift, samt utvikling av boliger og bomiljøet, er det styret med øvrige tillitsvalgte som utfører.

I kontortiden hver mandag er det mellom tre til fire tillitsvalgte til stede. Dette er gjort for at den enkelte tillitsvalgte skal få et bedre innblikk i hva som til enhver tid rører seg i borettslaget.

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er lov om borettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Generalforsamlingen har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler, og styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

De tillitsvalgte er i lov om borettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt vedrørende personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.



Dokumentasjon av styrets arbeid er viktig både på grunn av lovkrav, og fordi det vil forenkle fremtidig styrearbeid. Jfr. lov om Borettslag§ 8-7 skal det føres protokoll fra styremøter.

### **Styret - kontaktinformasjon**

Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid mandager mellom kl. 18.30 og 19.30.

Styterommet har e-post: [styret@svarttjern.net](mailto:styret@svarttjern.net)

Telefon: 413 08 018

Se Svarttjern Borettslags hjemmeside på [svarttjern.no](http://svarttjern.no) for ytterligere informasjon.

### **Vibbo**

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

### **Borettslagets hjemmeside**

Borettslaget har en egen hjemmeside – [www.svarttjern.no](http://www.svarttjern.no) – der alle rundskriv og annen informasjon fortløpende legges ut.

### **Vaktmester**

Svarttjern borettslag er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral holder til i Romsås senter 6.

Borettslaget har to lokalvaktmestere som kan nås i arbeidstiden.

Ronny Bjørkmo Larsen tlf. 955 27 066

Kenneth Viggen tlf. 955 24 365

Telefonnummeret til Romsås Vaktmestersentral er 22 21 30 00. Det er også mulig å kontakte vaktmestersentralen på e-postadressen: [rvs@sentralen.net](mailto:rvs@sentralen.net).

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass.

Borettslaget har egne gjesteparkingsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

### **Brikker/sendere/ventiler/nøkler**

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontortid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid eller via styrets epost.

**Grendehus**

Borettslaget har også Tjernhuset - et lokale/forsamlingshus, som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet. Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind AS med forsikringsnummer 20357497. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. **Skaden skal meldes til Fremtind** på telefon 915 02 300, eller e-post [skadepost@fremtind.no](mailto:skadepost@fremtind.no)

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

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Svartjern Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Ferdigstille rehabilitering av p-hus Utvendig vask av garasje Etablering av radonavsug i aktuelle leiligheter	Utskifting av utvendige plater på P41
2019 - 2020	Rehabilitering av p-hus	Fjerning av bom i betongen og rustent armeringsjern skiftet ut. Montering av katodisk system på armeringsjern. Alle flater malt og gulver belagt. Utskifting av all innvendig belysning. Etablering av ladesystem for ladbare biler. Utskifting av portåpnersystemet til garasjene
2018 - 2020	S-Bygg garantisak	Oppfølging av garantisaker etter total rehabiliteringen av fasadene.
2018 - 2019	Radonmåling, P-hus	Alle boliger på bakkeplan kontrollert. Forprosjekt for større vedlikehold av p-hus.
2013 - 2014	Brannsikring og sikringsskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installering av nye sikringsskap.
2010 - 2014 2009 - 2010	Rehabiliteringsperiode Totalrehabilitering iverksatt	En ekstraordinær generalforsamling 23. mars vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet.
2005 - 2007 2003 - 2003	Utskifting av samtlige 32 heiser Tak uteboder og tak P-hus	Takene på utebodene rehabilitert. Taket i p-huset ved butikken tekket om.
2002 - 2003	Verandaside og tak på P-41	Verandasiden rehabilitert. Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.
1990 - 1990	Soveromsvinduer og P-hus	Nye vinduer på soveromssiden. De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.
1980 - 1980	Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekket om	



## Vedlegg

<b>ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>					
ORG.NR. 951 518 379					
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 435 533	18 562 190	19 438 000	19 555 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		1 170 265	1 093 663	900 000	900 000
Viderefakturering TV/bredbånd	11	4 495 170	8 719 063	11 000 000	8 000 000
Salg tjenester/kostnader o.l.		2 854 434	3 587 470	2 500 000	2 000 000
Salg anleggsmidler		25 000	0	0	0
Andre inntekter	3	24 481	35 618	30 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>28 004 884</b>	<b>31 998 003</b>	<b>33 868 000</b>	<b>30 460 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 827 351	-16 653 868	-18 190 000	-17 780 000
Styreonorar	5	-899 950	-873 461	-900 000	-927 000
Avskrivninger	15	-357 915	-369 700	-500 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-42 250	-34 350	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-209 040	-203 740	-210 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-24 886	-8 700	-20 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-123 030	-118 500	-221 000	-142 000
Forsikringer		-53 107	-160 708	-175 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-99 616	-96 514	-110 000	-113 000
Parkeringsplasser		0	0	0	-35 000
Kostnader til fordeling	11	-5 942 583	-10 212 493	-11 000 000	-8 000 000
Kostnader sameie		-95 688	-140 784	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-337 742	-368 962	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 077	-5 940	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-2 961 601	-3 374 309	-3 507 500	-3 122 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-27 980 837</b>	<b>-32 622 030</b>	<b>-35 433 500</b>	<b>-31 504 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 047</b>	<b>-624 027</b>	<b>-1 565 500</b>	<b>-1 044 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 885	5 531	10 000	0
Finanskostnader	13	-110 902	-118 366	-102 000	-7 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-105 017</b>	<b>-112 835</b>	<b>-92 000</b>	<b>-7 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-80 970</b>	<b>-736 862</b>	<b>-1 657 500</b>	<b>-1 051 000</b>
Skattekostnad 2019	20	-22 088			
Endring utsatt skatt/skattefordel	20	1 080	-21 463	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-101 978</b>	<b>-758 325</b>	<b>-1 657 500</b>	<b>-1 051 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-101 978	-758 325		



<b>ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>			
ORG.NR. 951 518 379			
<b>BALANSE</b>			
	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 471 654	5 742 871
Andre varige driftsmidler	15	696 594	91 563
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 168 248</b>	<b>5 834 434</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		235 881	124 439
Kortsiktige fordringer	16	1 011 098	1 268 412
Driftskonto OBOS-banken		1 816 198	2 572 947
Sparekonto OBOS-banken		270 491	9 151
Innestående i andre banker		561 845	519 360
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 895 513</b>	<b>4 494 310</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 063 761</b>	<b>10 328 744</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 944 089	3 046 067
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 944 089</b>	<b>3 046 067</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 289 923	3 756 296
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 289 923</b>	<b>3 756 296</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 137 055	876 153
Betalbar skatt	20	20 785	21 463
Benyttet kassekreditt (Totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 178 938	1 143 730
Påløpte renter		612	545
Annen kortsiktig gjeld	19	1 492 359	1 484 490
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 829 749</b>	<b>3 526 381</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 063 761</b>	<b>10 328 744</b>
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2020  
Styret for Romsås Vaktmestersentral Sa

Steinar Hansgaard /s/   Bjørn Heidemann /s/   Anne Mette Hyrve /s/  
Heidi Jægtvik /s/   Morten Steenberg /s/   Jon Arne Wanvik /s/   Kim Lansborg /s/



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

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

Årsmøtet åpnes 01.06.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 04.06.21

**Selskapsnummer: 0374 Selskapsnavn Svartjern Borettslag**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

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

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### **Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### **Sak 2. Valg av protokollvitner:**

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

Wenche Skjølberg og Øystein R. Andersen velges som protokollvitner

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

#### **Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapitalen

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

#### **Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021**

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 700 000 i samsvar med budsjettet for 2021

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

#### **Sak 5. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 – 2021**

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 200 000 i samsvar med budsjettet for 2021

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

**Sak 6. Forslag A - Gassgrill på balkongene**

Saksfremstilling: Se forslag A under innkomne forslag

Forslag til vedtak

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Sak 7. Forslag B - Varme i inngangspartiene**

Saksfremstilling: Se forslag B under innkomne forslag

Forslag til vedtak

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Sak 8. Forslag C - Forsikring som dekker bekjempelse av skjeggkre og Sølvkre**

Saksfremstilling: Se forslag C under innkomne forslag

Forslag til vedtak

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Sak 9. Forslag D - Fjerne/bytte ut de hekkene som ble satt opp etter rehabiliteringen**

Saksfremstilling: Se forslag D under innkomne forslag

Forslag til vedtak

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Sak 10. Forslag E - Kartlegging av Enøk tiltak for å redusere energi- forbruk og kostnader for borettslaget**

Saksfremstilling: Se forslag E under innkomne forslag

Forslag til vedtak

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Sak 11. Forslag F - Tjenesteleilighet 1041 i Odvar Solbergs vei 178 selges i henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak.**

Saksfremstilling: Se forslag F under innkomne forslag

Forslag til vedtak

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Sak 12. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år, og 2 varamedlemmer. Alle benkeforslag kommer fra styret.

Verv	Navn på kandidat	For
<b>Styremedlem 2 år</b>	Annicken Rønning Stenmark	
<b>Styremedlem 2 år</b>	Kristine Johanne Hjelle	
<b>Styremedlem 1 år</b>	Morten Larsen	
<b>Varamedlem</b> (Benkeforslag)	Anne Bente Røssel Andersen	
<b>Varamedlem</b>	Jan Erik Gjødningseter	
<b>Varamedlem</b> (Benkeforslag)	Atiqurrehman Khan	
<b>Varamedlem</b> (Benkeforslag)	Christoffer Smeby	

**Sak 13. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Bjørn Heidemann	
Varadelegert	Elene M. Håkonsen-Løkken	

**Sak 14. Dyreutvalg**

Se under valgkomiteens innstilling. Her stemmes det over om dyreutvalget skal avvikles eller på de 2 kandidatene styret har kommet med skal danne dyreutvalget.

Verv	Navn på kandidat	For
Dyreutvalg avvikles	Dyreutvalg avvikles ihht. Valgkomiteens innstilling	
Dyreutvalg	Rune Wold og Stine Brandt Østbye	

**Sak 15. Valg av valgkomité**

Det skal velges 4 kandidater

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Carina Høgberg	
Valgkomité	Arve Svendsen	
Valgkomité	Roy Moen	
Valgkomité	Tor-Erik Rødberg-Larsen	
Valgkomité	Mahir Polat	
Valgkomité	Marianne Asak	

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