



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 587 717
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 009 075	1 999 175
Sum inntekter		2 009 075	1 999 175
Kostnader			
Lønnskostnad		83 676	91 280
Annen driftskostnad		1 824 078	1 043 269
Sum kostnader		1 907 754	1 134 549
Driftsresultat		101 321	864 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 503	7 429
Sum finansinntekter		18 503	7 429
Annen finanskostnad		416 297	444 265
Sum finanskostnader		416 297	444 265
Netto finans		-397 794	-436 836
Ordinært resultat før skattekostnad		-296 473	427 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		-296 473	427 790
Årsresultat		-296 473	427 790
Totalresultat		-296 473	427 790
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-296 473	427 790
Sum overføringer og disponeringer		-296 473	427 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 963 645	63 963 645
Sum varige driftsmidler		63 963 645	63 963 645
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 963 645	63 963 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 320	3 017
Sum fordringer		7 320	3 017
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 594	1 088 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 594	1 088 748
Sum omløpsmidler		409 914	1 091 765
SUM EIENDELER		64 373 560	65 055 410

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 043 946	22 340 419
Sum opptjent egenkapital		22 043 946	22 340 419
Sum egenkapital		22 218 946	22 515 419
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 694 714	17 034 433
Øvrig langsiktig gjeld		25 405 326	25 477 697
Sum annen langsiktig gjeld		42 100 040	42 512 130
Sum langsiktig gjeld		42 100 040	42 512 130
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 642	2 706
Leverandørgjeld		44 250	9 646
Annen kortsiktig gjeld		8 682	15 509
Sum kortsiktig gjeld		54 574	27 861
Sum gjeld		42 154 614	42 539 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 373 559	65 055 410



Innkalling til digitalt årsmøte i Platousgate 11 Borettslaget

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte i Platousgate 11 Borettslaget bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

- **Møtet åpner 22. mars kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 30. mars kl. 12.00.**

Hvordan deltar du?

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på vibbo.no med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no)

Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: platousgt11@styrerommet.no, alternativt kan stemmeseddel legges i postkassen til Vegard Alexander Meen-Tandberg, innen nevnte frist.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.
- May June Johansen signerer.
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.
 - Styret har foreslått kr. 80.000,- i sitt budsjett.

Styrets saker og innkomne forslag:

5. Styret har mottatt ett forslag til tillegg i vedtektene.

«Andelseier som ikke følger de kommunale retningslinjene for avfall eller urettmessig henseiter avfall i bakgården kan bli holdt økonomisk ansvarlig for bortkjøring/henting av slikt avfall.»

Innkomne forslag er tatt inn som eget vedlegg i innkallingen.

6. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

- Cecilie Brochs i 402 stiller som styremedlem etter Maiken, som har flyttet fra borettslaget.

Signert protokoll blir gjort tilgjengelig på vibbo, etter avholdt møte.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Alexander Meen-Tandberg	Platous Gate 11 B
Styremedlem	Maiken Bømvik	Platous Gate 11 B
Styremedlem	Sanne Johnsen	Platous Gate 11
Varamedlem	Erik Berg	Platous Gate 11
Varamedlem	Stig Harlem Harris	Platous Gate 11

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Platousgate 11 Borettslaget

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Platousgate 11 Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987587717, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Platous Gate 11

Gårds- og bruksnummer :
230 259

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.

Platousgate 11 Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt fem styremøter. Tradisjonen tro, og med corona-tiltak, ble det avholdt dugnad i henholdsvis juni og oktober.

Av vedlikeholdsarbeider er det blitt skiftet koblingsboks til ventilasjonsanlegget og installert ny varmeovn i heissjakten. Porttelefonen er blitt reparert etter hærverk.

Styret inngikk samarbeid med Norsk Brannvern og det er blitt gjennomført kontroll av slukkeutstyr i samtlige leiligheter og fellesarealer. Ytterligere varsling er gjennomført og bytte av slukkeapparater er foretatt.

Installasjon av kameraer er bestilt, sammen med forsterking av postkassene i trapperommet.

Tilsvar på nabovarsel om mulig hoteldrift på naboeiendom og etablering av verandaer i nummer 9 er sendt.

Nye postkasseskiilt er blitt fortløpende bestilt gjennom året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 009 075,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 907 754,-.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, .

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 296 473,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 355 341,- 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 midler til ordinært løpende drift og vedlikehold

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Platousgate 11 Borettslaget.

Lån

Platousgate 11 Borettslaget har lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platousgate 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 11.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11 ORG.NR. 987 587 717, KUNDENR. 5594

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 063 904	944 824	1 063 904	355 341
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-296 473	427 790	211 220	588 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-339 719	-308 710	-296 000	-371 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-72 371	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-708 563	119 080	-84 780	217 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		355 341	1 063 904	979 124	573 061
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		409 915	1 091 765		
Kortsiktig gjeld		-54 574	-27 861		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		355 341	1 063 904		



BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11 ORG.NR. 987 587 717, KUNDENR. 5594

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		703 737	752 975	751 680	667 788
Innkrevde felleskostnader	2	1 305 336	1 246 200	1 324 320	1 328 212
Andre inntekter	3	2	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 009 075	1 999 175	2 076 000	1 996 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 676	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-76 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 959	-6 088	-8 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 955	-79 645	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-1 950	-4 403	-10 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-1 059 326	-109 846	-933 000	-182 000
Forsikringer		-12 456	-11 938	-13 000	-13 000
Kostnader sameie	18	-618 047	-781 986	-670 000	-670 000
Andre driftskostnader	9	-42 385	-49 364	-57 500	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 907 754	-1 134 549	-1 864 780	-1 109 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		101 321	864 626	211 220	886 720
DRIFTSRESULTAT		101 321	864 626	211 220	886 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 503	7 429	0	0
Finanskostnader	11	-416 297	-444 265	0	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-397 794	-436 836	0	-298 000
ÅRSRESULTAT		-296 473	427 790	211 220	588 720
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	427 790		
Fra annen egenkapital		-296 473	0		



10

Platousgate 11 Borettslaget

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	63 963 645	63 963 645
SUM ANLEGGSMIDLER		63 963 645	63 963 645
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 103	180
Andre kortsiktige fordringer	13	2 217	2 837
Driftskonto OBOS-banken		35 904	125 051
Sparekonto OBOS-banken		366 691	963 697
SUM OMLØPSMIDLER		409 915	1 091 765
SUM EIENDELER		64 373 560	65 055 410
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 50		175 000	175 000
Annen egenkapital	14	22 043 946	22 340 419
SUM EGENKAPITAL		22 218 946	22 515 419
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 694 714	17 034 433
Borettsinnskudd	16	24 344 550	24 344 550
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	1 060 776	1 133 147
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 100 040	42 512 130
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 682	15 509
Leverandørgjeld		44 250	9 646
Påløpte renter		1 642	2 706
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 574	27 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 373 560	65 055 410
Pantstillelse	17	63 963 645	63 963 645
Garantiansvar	18	277 497	360 383

Sensitivitet: Begrenset



Oslo, 16.02.2021
Styret i Borettslaget Platousgate 11

Maiken Bømvik/s/

Vegard A. Meen-Tandberg/s/

Sanne Johnsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 240 956
Bredbånd	41 580
Dugnad	42 000
Refusjon dugnad	-19 200
Kapitalkostnader på IN-lån	712 936
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-9 199
Overført til kapitalkostnader	-703 737
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 305 336

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskonto	2
SUM ANDRE INNTEKTER	2

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 716
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 040
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 676

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 76 000.

I tillegg har styret fått dekket mat og drikke for kr 125, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 950
SUM KONSULENTHONORAR	-1 950

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth AS, arbeider med svalganger og tak	-762 057
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-762 057
Drift/vedlikehold bygninger	-18 764
Drift/vedlikehold elektro	-11 174
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 121
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 632
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 059 326

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-36 372
Trykksaker	-1 112
Andre kostnader tillitsvalgte	-125
Andre kontorkostnader	-344
Porto	-1 110
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-2 765
Konstaterte tap	-43
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 385

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 994
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	258
Andel renteinntekt i sameiet Platousgate 11-13	15 137
SUM FINANSINNTEKTER	18 503

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-364 018
Andel rentekostnad i sameiet Platousgate 11-13	-52 279
SUM FINANSKOSTNADER	-416 297

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2005	63 963 645
SUM BYGNINGER	63 963 645

Borettslaget eier ikke tomten, det er en seksjon i Sameiet Platousgate 11-13.

Gnr.230/bnr.259

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 217
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 217

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 627 720
Egenkapital fra IN tidligere	20 689 032
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2 272 806
SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 043 946

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

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

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidligere i Handelsbanken, refinansiert 20.1.2011)

Renter 31.12: 1,80%, løpetid 46 år

Opprinnelig 2008	-39 444 095
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 720 630
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	339 719
Nedbetalt tidligere, IN	20 689 032
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-16 694 714**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2005 **-24 344 550****SUM BORETTSINNSKUDD** **-24 344 550****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 344 550
Pantelån	16 694 714
Beregnete IN-forpliktelser	18 416 226
TOTALT	59 455 490

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

Bygninger	63 963 645
TOTALT	63 963 645

NOTE: 18

Selskapet eier 24.234/45.001, dvs. 53,85%, i Sameiet Platousgate 11.

Selskapet har pro rata ansvar for sin del av gjelden i sameiet, bortsett fra langsiktig gjeld (lånet), som kun gjelder de øvrige sameierne.

Selskapets andel i sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

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



Sak 5. Innkomne forslag og saker fra styret

Styret har mottatt 1 forslag om tillegg til punkt 12-2 første avsnitt i vedtektene:

Forslag til vedtak:

«Andelseier som ikke følger de kommunale retningslinjene for avfall eller urettmessig hensetter avfall i bakgården kan bli holdt økonomisk ansvarlig for bortkjøring/henting av slikt avfall.»

Sak 6. Valg av nye styremedlemmer.

Cecilie Brochs (402), tlf 456 98 629 - styremedlem



Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80651711. 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.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. 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. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Energimerking

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

Internett

Nextgentel er selskapets leverandør av fibernett. TV-signaler kan kjøpes i tillegg



Stemmeseddel - årsmøte 2021 i Platousgate 11 Borettslaget

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

- Møtet åpner 22. mars kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 30. mars kl. 12.00.

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

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

Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

- May June Johansen signerer protokollen.

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

Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskapet for 2020.

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

Sak 4: Fastsettelse av styrets honorar iht. styrets budsjettforslag kr. 80.000,-.

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

Sak 5: Tillegg i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Andelseier som ikke følger de kommunale retningslinjene for avfall eller urettmessig hensetter avfall i bakgården kan bli holdt økonomisk ansvarlig for bortkjøring/henting av slikt avfall. styret innhenter pristilbud.

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



Sak 6: Valg av tillitsvalgte:

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 2 år	Cecilie Brochs	

Stemmeseddel må leveres til styreleder innen 30. mars kl. 12:00.