



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 028 899	13 734 466
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 028 899</b>	<b>13 734 466</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		377 256	322 596
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2
Annen driftskostnad		8 778 051	9 024 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 155 307</b>	<b>9 346 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 873 592</b>	<b>4 387 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		138 119	148 299
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138 119</b>	<b>148 299</b>
Annen finanskostnad		1 258 381	1 614 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 258 381</b>	<b>1 614 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 120 262</b>	<b>-1 465 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 753 330	2 921 619
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		56 643 348	56 574 012
Sum varige driftsmidler		56 643 348	56 574 012
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		16 100	16 100
Andre fordringer		725 616	794 172
Sum finansielle anleggsmidler		741 716	810 272
Sum anleggsmidler		57 385 064	57 384 284
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		52 185	50 019
Andre fordringer		506 798	21 990
Sum fordringer		558 983	72 009
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 451 278	3 328 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 451 278	3 328 745
Sum omløpsmidler		4 010 262	3 400 754
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 395 326</b>	<b>60 785 038</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 100	25 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 100</b>	<b>25 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		30 955 507	34 708 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 955 507</b>	<b>-34 708 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-30 930 407</b>	<b>-34 683 737</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		79 066 001	81 920 896
Øvrig langsiktig gjeld		13 021 100	13 021 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 087 101</b>	<b>94 941 996</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 087 101</b>	<b>94 941 996</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 364	7 072
Leverandørgjeld		228 396	378 721
Skyldige offentlige avgifter		1 635	5 615
Annen kortsiktig gjeld		1 236	135 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>238 631</b>	<b>526 779</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 325 732</b>	<b>95 468 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 395 326</b>	<b>60 785 038</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251605

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 555 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 028 899	13 734 466
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 028 899</b>	<b>13 734 466</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		377 256	322 596
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2
Annen driftskostnad		8 778 051	9 024 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 155 307</b>	<b>9 346 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 873 592</b>	<b>4 387 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		138 119	148 299
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138 119</b>	<b>148 299</b>
Annen finanskostnad		1 258 381	1 614 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 258 381</b>	<b>1 614 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 120 262</b>	<b>-1 465 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 753 330	2 921 619
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 56 643 348 56 574 012  
Sum varige driftsmidler 56 643 348 56 574 012

Finansielle anleggsmidler  
Investeringer i aksjer og  
andeler 16 100 16 100  
Andre fordringer 725 616 794 172  
Sum finansielle  
anleggsmidler 741 716 810 272

Sum anleggsmidler 57 385 064 57 384 284

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 52 185 50 019  
Andre fordringer 506 798 21 990  
Sum fordringer 558 983 72 009

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 3 451 278 3 328 745  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 451 278 3 328 745

Sum omløpsmidler 4 010 262 3 400 754

SUM EIENDELER 61 395 326 60 785 038

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 25 100 25 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>25 100</b>	<b>25 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	30 955 507	34 708 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-30 955 507</b>	<b>-34 708 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-30 930 407</b>	<b>-34 683 737</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 066 001	81 920 896
Øvrig langsiktig gjeld	13 021 100	13 021 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>92 087 101</b>	<b>94 941 996</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>92 087 101</b>	<b>94 941 996</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 364	7 072
Leverandørgjeld	228 396	378 721
Skyldige offentlige avgifter	1 635	5 615
Annen kortsiktig gjeld	1 236	135 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>238 631</b>	<b>526 779</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>92 325 732</b>	<b>95 468 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 395 326</b>	<b>60 785 038</b>



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0451 Slåttevangen Borettslag





## Til andelseierne i Slåttevangen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling,**

**Torsdag, 28. april 2022 kl. 18:00 i Storstua.  
Høybråtenveien 1 E/F.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Slåttevangen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Slåttevangen Borettslag  
Torsdag, 28. april 2022 kl. 18:00 i Storstua.  
Høybråtenveien 1 E/F.

---

Til behandling foreligger:

### KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

### ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- 5) Årsrapport og regnskap for 2021
- 6) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### GODTGJØRELSER

- 7) Styret

### INNKOMNE FORSLAG

- 8) Tilføyelse i borettslagets vedtekter punkt 1-3 Kommunikasjon
- 9) Forslag fra styret om nytt punkt i 4-4 i vedtektene - Laderett.
- 10) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### VALG AV TILLITSVALGTE

- 11) Valg av styreleder for 2 år
- 12) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 13) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 14) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 15) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.03.2022  
Styret i Slåttevangen Borettslag

Åge Sveen /s/ Astrid Lundstrøm /s/ Dag Oskar Johansen /s/  
Therese Lelek Tvetmarken /s/ Asbjørn Ulsberg /s

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Åge Sveen	Høybråtenveien 1 G
Nestleder	Astrid Lundstrøm	Høybråtenveien 11 B
Styremedlem	Dag Oskar Johansen	Høybråtenveien 1 F
Styremedlem	Therese Lelek Tvetmarken	Høybråtenveien 11 B
Styremedlem	Asbjørn Ulsberg	Høybråtenveien 1 A
Varamedlem	Ayaz Farooq	Høybråtenveien 1 E
Varamedlem	Huseyin Oguz	Høybråtenveien 1 C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Åge Sveen Høybråtenveien 1 G

##### Varadelegert

Astrid Lundstrøm Høybråtenveien 11 B

#### Valgkomiteen

Faisal Muhammad Harry Olsens Vei 7  
Tone Pran Høybråtenveien 11 A  
Geir Arne Seierstad Høybråtenveien 9 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Slåttevangen Borettslag

Borettslaget består av 251 andelsleiligheter.

Slåttevangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555827, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Høybråtenveien 1-11

Gårds- og bruksnummer:

106 235 236 237 240 242

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1986 er på 29 764 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.



Slåttevangen Borettslag har ingen ansatte, men er tilknyttet Sameiet Furuset vaktmestersentral.

Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

### **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 2021**

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

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 14 028 899. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 155 307.

### **Resultat**

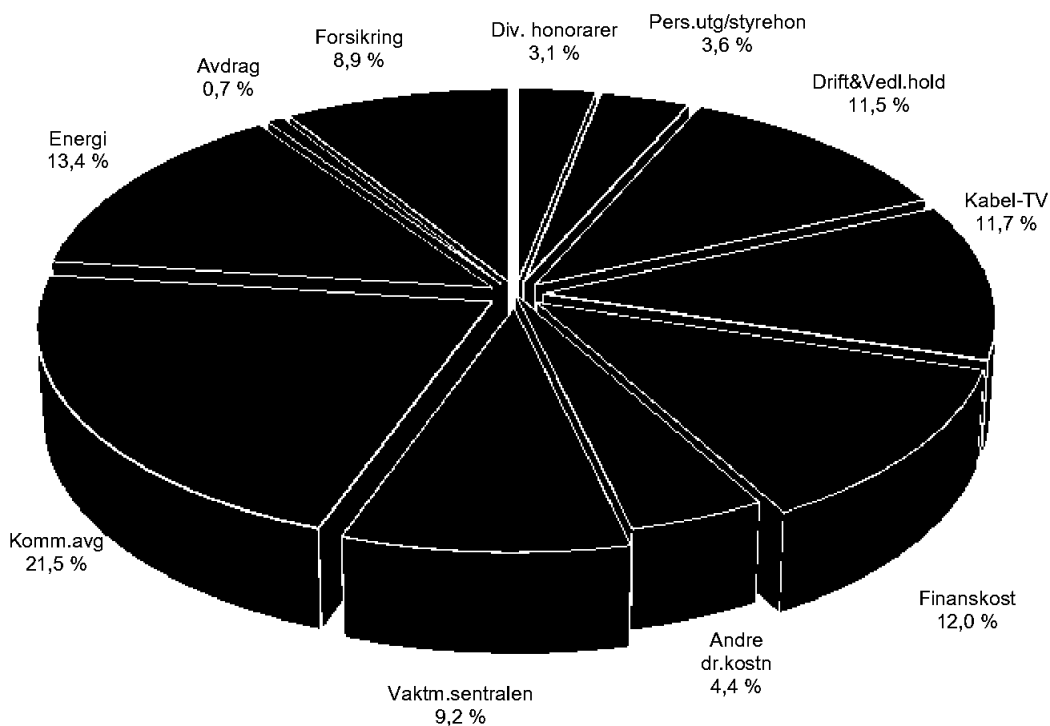
Årets resultat på kr 3 753 330 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 771 631 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i prosent.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 56 960 000 til vedlikehold herav kr 56 250 000 som omfatter Rør og våtromsrehabiliteringen.



## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 132 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Slåttevangen Borettslag.

## **Lån**

Slåttevangen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2.5 % fra 1.1.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## **Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 1.1.22. Ytterligere økninger i felleskostnadene med 6 % fra 1.6.22 og 6 % fra 1.10.22 I tillegg er det vedtatt i den ekstraordinære generalforsamlingen låneopptak i forbindelse med rør og våtromsrehabiliteringen en låneramme satt til kr 100 000 000.

1. delutbetaling var 23.2.22 på kr 15 000 000.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset vaktmestersentral. Til orientering er årsberetningen for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten.



Til generalforsamlingen i Slåttevangen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

*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 - Slåttevangen Borettslag

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SLÁTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 873 975</b>	<b>2 621 778</b>	<b>2 873 975</b>	<b>3 771 630</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 753 330	2 921 619	3 472 800	-53 029 200
Fradrag for avdrag langs. lån 19	-2 854 895	-2 670 028	-2 848 000	-2 852 166
Tillegg for nye langsiktige lån	0	0	0	57 000 000
Reduksjon langsiktig fordring	68 556	68 556	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-69 336	-67 951	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>897 655</b>	<b>252 197</b>	<b>624 800</b>	<b>1 118 634</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 771 631</b>	<b>2 873 975</b>	<b>3 498 775</b>	<b>4 890 264</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 010 262	3 400 754
Kortsiktig gjeld	-238 631	-526 779
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 771 631</b>	<b>2 873 975</b>



## SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 122 960	3 262 318	3 123 768	3 085 824
Innkrevde felleskostnader	2	10 654 446	10 352 224	10 634 232	11 923 176
Antenneanlegg		47 313	45 577	45 000	45 000
Andre inntekter	3	204 180	74 347	50 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 028 899</b>	<b>13 734 466</b>	<b>13 853 000</b>	<b>15 079 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-57 256	-42 596	-85 000	-57 000
Styrehonorar	5	-320 000	-280 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-11 295	-10 045	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-220 770	-215 385	-221 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-39 822	-108 923	-325 000	-50 000
Kontingenter		-50 200	-50 200	-50 200	-50 200
Drift og vedlikehold	8	-1 206 612	-1 691 050	-910 000	-56 960 000
Forsikringer		-938 137	-835 192	-938 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-2 248 872	-2 219 644	-2 241 000	-2 311 000
Kostnader sameie	24	-968 717	-1 253 637	-1 200 000	-1 270 000
Energi/fyring		-1 406 354	-963 887	-1 100 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 222 762	-1 206 630	-1 250 000	-1 268 000
Andre driftskostnader	10	-464 510	-469 666	-451 000	-475 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 155 307</b>	<b>-9 346 856</b>	<b>-9 102 200</b>	<b>-65 219 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 873 592</b>	<b>4 387 610</b>	<b>4 750 800</b>	<b>-50 140 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 873 592</b>	<b>4 387 610</b>	<b>4 750 800</b>	<b>-50 140 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	138 119	148 299	0	120 000
Finanskostnader	12	-1 258 381	-1 614 290	-1 278 000	-3 009 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 120 262</b>	<b>-1 465 991</b>	<b>-1 278 000</b>	<b>-2 889 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 753 330</b>	<b>2 921 619</b>	<b>3 472 800</b>	<b>-53 029 200</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	2 921 619		
Til annen egenkapital		3 753 330	0		



**SLÁTTEVANGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	54 974 034	54 974 034
Tomt		943 558	943 558
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	725 756	656 420
Aksjer og andeler	14	16 100	16 100
Langsiktige fordringer	15	725 616	794 172
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>57 385 064</b>	<b>57 384 284</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	558 983	72 009
Driftskonto OBOS-banken		1 440 717	3 317 351
Skattetrekkskonto OBOS-banken		798	3 834
Sparekonto OBOS-banken		2 009 763	7 560
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 010 262</b>	<b>3 400 754</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 395 326</b>	<b>60 785 038</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Annen egenkapital	17,18	-30 955 507	-34 708 837
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-30 930 407</b>	<b>-34 683 737</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	79 066 001	81 920 896
Borettsinnskudd	20	13 021 100	13 021 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>92 087 101</b>	<b>94 941 996</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		228 396	378 721
Skyldige offentlige avgifter	21	1 635	5 615
Påløpte renter		7 364	7 072
Annen kortsiktig gjeld	22	1 236	135 371
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>238 631</b>	<b>526 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 395 326</b>	<b>60 785 038</b>
Pantstillelse	23	119 205 069	119 205 069
Garantiansvar	24	1 643 979	1 111 882



Oslo, 24. mars 2022  
Styret i Slåttevangen Borettslag

Åge Sveen /s/

Astrid Lundstrøm /s/

Asbjørn Ulsberg /s/

Dag Oskar Johansen /s/

Therese Lelek Tvetmarken /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.

### **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.

### **SKATTETREKSKONTO**

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	9 834 312
Kabel-tv	602 400
Trappevask	192 000
Sikringsskap	19 734
Parkering	2 400
Garasje	1 800
Bod	1 800
Kapitalkostnader på IN-lån	3 104 796
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 164
Overført til kapitalkostnader	-3 122 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 654 446</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	2 600
Egenandel sikringsskap	181 775
Nettinnbetalinger	3 350
Nøkler	1 455
Utleie	15 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>204 180</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 400
Påløpte feriepenger	-1 236
Arbeidsgiveravgift	-46 620
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-57 256</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 2020/2021, og er på kr 320 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 295.

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

Tilleggstjenester, OBOS	-26 695
Andre konsulenthonorarer	-13 127
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 822</b>

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

Konsulenthonorar VVS (rørprosjekt)	-266 031
Andre konsulenthonorar (berederanlegg)	-62 608
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-328 639</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-154 145
Drift/vedlikehold VVS	-80 440
Drift/vedlikehold elektro	-311 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 522
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 603
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-171 397
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 206 612</b>

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



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 386 756
Renovasjonsavgift	-862 116
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 248 872</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-94 663
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 296
Verktøy og redskaper	-695
Telefon-/kontormaskiner	-18 560
Driftsmateriell	-4 923
Lyspærer og sikringer	-1 230
Vakthold	-21 990
Renhold ved firmaer	-220 525
Andre fremmede tjenester	-15 450
Kontor- og datarekvisita	-5 154
Trykksaker	-27 672
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-16 603
Telefon, annet	-10 709
Porto	-3 743
Gaver	-1 300
Bank- og kortgebyr	-4 346
Velferdskostnader	-1 149
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-464 510</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 203
Kundeutbytte fra Gjensidige	105 105
Andre renteinntekter	30 811
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>138 119</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 407
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-213 317
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 033 657
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 258 381</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	52 000 000
Kostpris/bokført verdi 2000	2 974 034
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 974 034</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.106/bnr.235, 236, 240 & 242.

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

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 134 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 16 100

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS	725 616
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>725 616</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	52 185
Furskuddsbetalte kostnader	340 253
Andre kortsiktige fordringer	166 545
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>558 983</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-31 349 724
Egenkapital fra IN tidligere år	827 819
Reduksjon EK fra IN	-433 602
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-30 955 507</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	1 029 660
Nedbetalt i år	703 696
	-13 266 644

OBOS-Banken, refinansert fra Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2011	-80 640 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 926 361
Nedbetalt tidligere, IN	485 090
Nedbetalt i år	2 089 303
	-65 139 246

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-1 856 700
Nedbetalt tidligere	1 134 693
Nedbetalt i år	61 896
	-660 111

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-79 066 001</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-12 930 500
Øket 2000	-47 700
Øket 1998	-42 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 021 100</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-798
Skyldig arbeidsgiveravgift	-837
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 635</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 236
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 236</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 021 100
Pantelån	79 066 001
Beregnete IN-forpliktelser	394 217
<b>TOTALT</b>	<b>92 481 318</b>

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

Bygninger	54 974 034
Tomt	943 558
<b>TOTALT</b>	<b>55 917 592</b>

**NOTE: 24****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 11,40 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## **Sak 8**

### **Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon**

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere. 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

### **Styrets innstilling**

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.

**Sak 9****Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett**

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan inngå avtale om ladepunkt med borettslagets leverandør. Borettslaget har tilrettelagt for ladepunkter på alle parkeringsplasser i garasjeanleggene ved at det er inngått avtale med leverandør om etablering av infrastruktur for elbil lading.
2. Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Ved etablering av ladepunkt etableres det også et abonnement for bruk av anlegget med samme leverandør. Abonnementet dekker vedlikehold og strømforbruk avhengig av type abonnement.
3. En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

**Styrets innstilling**

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.



### **Sak 10**

#### **Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

#### **Styrets innstilling**

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.



**VALGKOMITEENS INNSTILLING:**

**Leder**      Åge Sveen                      Høybråtenveien 1G

Styremedlemmer som ikke er på valg

Dag Oscar Johansen                      Høybråtenveien 1 F

Asbjørn Ulsberg                              Høybråtenveien 1 A

**Styremedlemmer**

Astrid Lundstrøm                              Høybråtenveien 11 B

Therese Lelek Tvetmarken                      Høybråtenveien 11 B

**Varamedlemmer**

Huseyin Oguz                                      Høybråtenveien 1C

Parisa Shakari                                      Høybråtenveien 7C

**Delegert til Obos generalforsamling**    Åge Sveen

**Vara til Obos generalforsamling** Astrid Lundstrøm

**Valgkomite**

Tone Pran    Høybråtenveien 11 A

Faisal Muhammed                                      Høybråtenveien 1E

Geir Arne Seierstad                                      Høybråtenveien 9 C

Oslo 26.02.2022

for valgkomiteen

Geir Arne Seierstad



Årsberetning-2021

## STYRETS ARBEID 2021.

Årsberetningen skal gjenspeile arbeid og hendelser gjennom inneværende periode. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og forvaltning av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av både ute- og inne arealer, sikrer vi kvalitet og verdi på bygningsmasse og eiendommen totalt sett. Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Slåttevangen Borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet, og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste beslutende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge.

I denne perioden har styret gjennomført ordinære styremøter en gang i måneden, unntatt i juli. Styremøter starter klokken 18:45, samme dag kl. 18:00 – 18:30 er det mulig for beboere å treffe det styremedlemmet som har styrevakt for eventuelle spørsmål, kjøp av vaskepolletter, ventiler og andre forhold i borettslaget. Styrearbeidet blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkommende skriftlige saker, blir behandlet på førstkomende styremøte etter mottatt sak.

### MØTER, SAKER I PERIODEN

a. Antall styremøter:	14
b. Antall saker behandlet:	107 saker
c. Beboermøter:	1
d. Ekstraordinær generalforsamling:	1
Hjemmeside:	<a href="http://www.vibbo.no/slattevangen">www.vibbo.no/slattevangen</a>

### 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.

### VÅR ØKONOMISKE SITUASJON.

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felleskostnadene. Borettslagets økonomi er slik at større vedlikehold er avhengig av låneopptak for å kunne gjennomføres. Husleiene i borettslaget er på nivå med tilsvarende borettslag i vårt nærrområde. Styret vurderer situasjonen slik at en økning i husleien må regnes med for å møte økning i løpende utgifter. I 2021 har det i de siste måneder av året kommet en drastisk økning i strømutgiftene, noe som har ført til at disse utgiftene har oversteget budsjettet betraktelig. For 2022 ser det ut til at strømutgiftene fortsatt vil øke. Det vil derfor måtte forventes en husleieøkning utover det som er budsjettet.

### INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON:

Styret har som mål å få bedre og mer oppdatert informasjon ut til alle beboere. Man ønsker samtidig å begrense bruken av rundskriv som både er en kostbar og lite miljøbevisst måte å distribuere informasjon. Den plattformen som vil bli brukt framover, er Vibbo. Dette er en plattform som er utviklet av OBOS til bruk for borettslagene. Forskjellen mellom denne og en ordinær hjemmeside, er at den kun er tilgjengelig for beboere og medboere i borettslaget. Vår hjemmeside [www.slattevangen.no](http://www.slattevangen.no) er avviklet fra 31.12.2021.

Styret oppfordrer beboere til å registrere seg på VIBBO og godta digital kommunikasjon slik at informasjon til den enkelte beboer blir enklere å formidle.

Brev til styret kan sendes via e-post på: [styret@slattevangen.no](mailto:styret@slattevangen.no) eller sendes til styret i vanlig brev.

Postkasse finnes også foran styrerommet som ligger mellom 3F og 3G.

Det er viktig at beboere oppdaterer OBOS sine registre med riktig mobilnummer og e-post adresser da det er disse registrene som brukes. Dette gjøres ved å ta kontakt med forvaltningsavdelingen til OBOS.

## Årsberetning-2021

Styret har kontor i Styrerommet i Høybråtenveien 3F-3G med kontortid 1 gang i måneden mellom kl. 18:00 og kl. 18:30. Tidspunktene er distribuert via oppslag i oppgang og på Vibbo. Styre har telefon 48 39 48 40, og e-post [styret@slattevangen.no](mailto:styret@slattevangen.no).

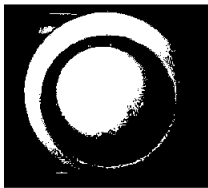
## VEDLIKEHOLD / UTSKIFTINGER OG FRAMTIDSPLANER:

Det utføres løpende vedlikehold og utbedringer når styret vurderer dette som nødvendig.

Styret hadde planer for å oppgradere/utbedre lekeklassene i borettslaget i 2021, men vi har utsatt prosjektet. Lekeklassene vil bli oppgradert i 2023 etter at våtromsrehabiliteringen er avsluttet og brakkeriggen som er plassert på lekeplassen foran Hbv. 11, er fjernet. Styret vil se på muligheten til å gjøre en midlertidig oppgradering av lekeplassen foran 1-er blokken.

Rør og våtromsrehabiliteringen starter i 2022. Dette vil være godt synlig i borettslaget i hele 2022 og deler av 2023. Prosjektet er ett av de største vedlikeholdsprosjekter som gjennomføres i et borettslag. På ekstraordinær generalforsamling fikk styret et overveldende flertall for å sette i gang med prosjektet. Borettslaget har opplevd økende tilfeller av lekkasjer på grunn av gamle rør, men styret har greid å utsette utfordringer i enkelte boenheter ved å gjøre mindre utbedringer slik at det kan holde til rehabiliteringen er gjort.

## VENTILASJON:



Slik skal ventilasjonsventilene se ut, både på bad og kjøkken.

Det blir jobbet kontinuerlig med gjennomgang av ventilasjonsanleggene, også med rensing av kanaler og vifter. På vår hjemmeside ligger en veiledning og forklaring på hvordan ventilasjonssystemet virker, og hva man må ta hensyn til, og hvorfor. Ved å følge disse rådene bidrar hver enkelt av oss til et bedre inn klima. I forbindelse med kontroll av ventilasjonsanleggene oppdages det stadig flere forhold i strid med våre husordensregler. Det mest alvorlige er at det foretas fast tilkobling til ventilasjonsanlegget dvs. ventil fjernes og kjøkkenvifte koples direkte til ventilåpning, noe som ødelegger balansen i anlegget, og gjør at anlegget mister nødvendig effekt. Dette vil være til irritasjon for naboene med uønsket matlukt. I tillegg senkes tak på badet uten å sikre tetting mellom nytt tak og ventilløp, eller at ventil dekkes helt, eller legger kjøkkeninnredning helt opp til taket slik at ventil dekkes. Når slike forhold blir oppdaget, vil beboer umiddelbart bli pålagt å tilbake stille eller gjøre nødvendige endringene slik at ventilasjonen igjen fungerer som den skal.

**Husk: Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter eller andre vifter til ventilasjonen. Det er brannfarlig og ødelegger ventilasjonen i andre leiligheter. Manglende tetting mellom nytt senket tak og ventilløp fører til soppdannelse over nytt tak. Det er heller ikke tillatt å bruke elektriske vifter i ventiluttakene.**

## FORSIKRINGSSKADER:

Det har i 2021 vært relativt få forsikringssaker:

- 1 brann på veranda
- 1 knust glass i inngangsdør
- 1 skade på gulv ved varelevering
- 4 vannskader

## FORSIKRINGSSKAP:

Borettslaget har forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring. Polisenummer finnes på vår hjemmeside ([www.vibbo.no/slattevangen](http://www.vibbo.no/slattevangen)). Forsikringen dekker bygninger og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten kan du ta kontakt med OBOS Forsikringsavdeling, tlf. 22 86 55 00.



Årsberetning-2021

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.

Husk at du må gi beskjed, skriftlig (bruk helst e-post), til borettslagets mailadresse dersom du har en skade. Se fremgangsmåte på borettslagets hjemmesider. Egenandelen er for tiden kr. 10.000, den kan endres av selskapet uten forutgående varsel.

Styret jobber kontinuerlig med å innhente pristilbud fra andre selskaper for å sikre at vi har konkurransedyktig forsikringspremie, men på grunn av vårt høye antall skader og alder på våtrom, er det vanskelig å finne interesserte selskaper. Styret håper derfor på at det vil bli større konkurranse om forsikringen etter at vi er ferdig med rehabiliteringen av rør og våtrom.

GARASJEANLEGG:

Begge garasjeanleggene har overvåkningsanlegg. Dette driftes av oss selv.

Husk straks å melde eventuelt hærverk, tyveri og skader til styret slik at mulig videoopptak av hendelsen kan oversendes politiet. Ellers følges retningslinjer fra Datatilsynet når det gjelder oppbevaring av data.

Overvåkningskameraene hjelper oss i å finne ut hvem som kjører på garasjeporter eller gjør seg skyldige i andre ting som medfører erstatningsansvar. Kjører du på porten, må det straks meldes til styret, telefonisk eller på e-post til [styret@slattevangen.no](mailto:styret@slattevangen.no).

Styret bemerker at overvåkingen ikke dekker alle områder i garasjeanleggene, noe som kan medføre at det ikke i alle tilfeller er mulig å avdekke skader og hærverk på biler.

EL-BIL LADING.

Det ble i 2019 inngått avtale med Ohmia AS om installering av anlegg for lading av el-biler. Avtalen innebærer at Ohmia AS står for installering og drift av anlegget. Denne avtalen gjør at det ikke påløper utgifter for borettslaget. Den enkelte beboer må inngå en avtale direkte med Ohmia AS for tilkobling av anlegget. Anlegget ble ferdigstilt i 2020.

Ladebokser og tilkoblingsavtale bestilles gjennom <https://vibbo.no/slattevangen/tema/el-bil-lading>

UTEOMRÅDER:

Uteområdene blir kontinuerlig vedlikeholdt. Vårt mål er at uteområdene skal fremstå som åpne, lyse, ryddige og pene. Beboere bes også om å bidra til at dette er mulig.

HMS – INTERNKONTROLL:

Styret har vedtatt en plan for brannvern som følger: Alle brannslukkingsapparater skal skiftes ut hvert 10. år. De ble sist skiftet i 2013. Hvert år i begynnelsen av desember er det en offisiell «Røykvarslerdag». Da bør alle beboere sjekke at batterier på røykvarsler fungerer. Styret vil også vurdere tiltak rundt brannvarsling i fellesarealene.

Nye røykvarslere ble delt ut til alle boenheter i 2019. Dette er styret pålagt å gjøre hvert 10. år.

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter ble fastsatt i 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet, altså borettslaget, skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover til dette er:

- Lov om elektriske anlegg, og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø



## Årsberetning-2021

Interkontrollen innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.

Lekeplassene følges opp med jevnlig kontroll av apparater og underlag. Dette utføres løpende av Vaktmestersentralen. Styret jobber med planer for fornyelse av lekeplassene og andre deler av uteområdene.

Det har vært alt for mye bilkjøring i borettslaget. Flere har skaffet seg urettmessig tilgang til nøkkel for bommene, noe som fører til økt gjennomkjøring. Kjøring og parkering i borettslagets interne veier kan være med å begrense nødvendig kjøring for bevegelsehemmede, bidra til økt risiko for påkjøring og redusert trygghet for beboerne. Utrykningskjøretøy kan også bli forhindret, og dermed svekke reaksjonstiden til øyeblikkelig hjelp. Styret ser på nødvendig kjøring i borettslaget som et betydelig problem som det må iverksettes tiltak for å redusere.

## VASKEBYRÅ:

Borettslaget har rammeavtale med AS Trappevask Service til å overta trappevasken i de oppganger der det har vist seg å være størst problemer med å få dette utført. Det arrangeres oppgangsmøte som får det avgjørende ordet for effektivisering før styret gjør sitt formelle vedtak. Prisen er for tiden kr. 100,-/mnd. per leilighet. 15 oppganger i blokkene og 3 oppganger i rekkehusene benytter seg av tilbudet. I tillegg blir nedgangene til garasjeanleggene rengjort en gang i måneden.

## VEDTEKTER og HUSORDENSREGLER:

Styret foretar regelmessig gjennomgang og vurderinger av borettslagets vedtekter og husordensregler med henblikk på endringer/tilpasninger som skal ivareta beboeres rettigheter og plikter på en god måte, og som tilpasses den tiden vi lever i. Eventuelle forslag til endringer legges fram for generalforsamlingen for godkjenning.

## VELFERDSAKTIVITETER:

På grunn av covid19 har det i 2021 ikke blitt gjennomført noen velferdsaktiviteter.

## STRØM:

Styret har inngått en strømvatle med Hafslund Strøm AS som heter Flex. Denne er basert på strømpriser på el-spotprisen ved kraftbørsen Nord Pool Spot. Dette vil gi borettslaget en jevnere og mer stabil pris på strøm. Avtalen gjelder fra 01.01.2020 og gjelder i 3 år.

På høsten 2021 utviklet strømprisene seg veldig negativt. Det er blitt et prisnivå som man ikke tidligere har opplevd. Dette har ført til ekstraordinære strømkostnader for borettslaget, men med bakgrunn i den inngåtte avtalen med Hafslund Strøm AS har vi oppnådd en pris som ligger under Nord Pool sin spotpris.

## KNUSEBILTJENESTE:

Styret har gjennomført 3 knusebiltjenester i perioden. Knusebiltjenestene foregår nå om kvelden ved at beboerne selv kaster på bilen det de vil kvitte seg med. På denne måten involveres beboerne på en aktiv måte, og vi unngår at «farlig avfall» blir kastet. Styret opplever at beboerne setter pris på dette tilbudet.

## UTLEIE AV LOKALER:

Borettslagets Storstue ligger i 1-blokka, mellom 1E og 1F, og er et lokale som kan leies av beboerne i Slåttevangen borettslag til forskjellige arrangementer. Det er ikke et festlokale, men kan betegnes som et selskapslokale, med plass til å dekke for 30 - 40 personer. Storstua har vært stengt i store deler av 2021 på grunn av Korona-situasjonen. Storstua fremstår som et godt alternativ for beboerne ved



## Årsberetning-2021

sammenkomster/anledninger. Utleieprisen er kr 800,- + depositum. Informasjon finnes på <https://vibbo.no/slattevangen/tema/storstua-2>. Under punktet «Reservering av Storstua» ligger det en kalender med oversikt over når lokalet er ledig. Reservering skjer ved å gå inn på kalenderen og fylle ut slik det er beskrevet.

## VAKTMESTERTJENESTER OG KOSTNADER:

Borettslaget er tilknyttet Sameiet Furuset Vaktmestersentral som skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontor i Gransdalen 29, og kan treffes på telefon 22 16 48 23. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Kontortiden er mellom kl. 07:00 og kl. 15:00 på virkedager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Styret er godt tilfreds med tjenestene Furuset Vaktmestersentral gjør for borettslaget.

## KOLLEKTIVAVTALE FOR TV OG INTERNETT:

Slåttevangen Borettslag har inngått en ny avtale med Telia.

Den nye avtalen er aktiv fra 1. mars 2021.

**Den nye avtalen gir beboere mulighet til å velge mellom følgende:**

**1. TV og internett:** TV & Strømming - 50 poeng + Internett 100 Mbps.

Trådløst bredbåndsmodem og en Telia box med opptak er inkludert.

**2. Kun internett:** Internett 750 Mbps. Trådløst bredbåndsmodem er inkludert.

**3. Kun TV:** TV & Strømming - 110 poeng. En ekstra Telia box med opptak er inkludert.

De av beboerne som har valgt å oppgradere bredbåndshastigheten sin, vil med den nye avtalen få raskere bredbånd til lik eller lavere pris enn det de har i dag. Dersom de ønsker en lavere eller høyere hastighet, kan de selv endre dette på [telia.no/min-side](https://telia.no/min-side) eller ved å ringe 21 90 60 50.

Dessverre har noen beboere avstått fra denne oppgraderingen ved ikke å slippe til representanter fra Telia til å gjøre nødvendig arbeid.

Antall beboere som ikke har byttet til nytt utstyr er 44, som enten må bytte internettmodem og/eller TV boks..

**Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf. 92405050, og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er per dags dato kr 2 095.**

Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte.

Om det kun er et problem for beboeren selv, vil det ikke gjøres noen endringer.

## AVTALER:

Borettslaget har avtaler med:

- P-Service AS for delvis parkeringskontroll,
- Telia AS, kollektivavtale for digital-TV og internett,
- Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap for bruk av ett av våre tak til formidling av signaler,
- AS Trappevask Service til vasking av enkeltopp ganger (rammeavtale),
- Hafslund Strøm Online AS for leveranse av strøm

## NØKLER/SKILT:

Nøkler bestilles og betales til styrevakten, med Vipps eller via betalingstjenesten ViaOBOS, informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: (<https://vibbo.no/slattevangen/tema/nokler-og-ventiler>)

Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til Furuset

Vaktmestersentral, tlf. 22 16 48 23 eller e-post: [vaktmester@fvs.no](mailto:vaktmester@fvs.no)



Årsberetning-2021

## VASKERI:

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom Høybråtenveien 3 F/G.

Polletter fås kjøpt hos styrevakten som holder åpen 1 gang i måneden, se åpningstider på vår hjemmeside. (<https://vibbo.no/slattevangen/tema/vaskeri>) Styrerommet ligger i Høybråtenveien 3 F/G vis a vis vaskeriet. Styrevakten er åpen mellom 18:00 og 18:30.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR:

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn 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. Alle boenheter har fått utdelt en brannvarsler og et brannslukningsapparat. Dersom dette blir fjernet i forbindelse med salg av andelseilighet, er det kjøpers ansvar å sørge for at dette utstyret ikke blir fjernet av selger. Dersom dette utstyret er fjernet, må ny beboer sørge for å skaffe nytt.

## 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, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.4 og 1.11** 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

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.

Utleie av egen bolig kan først skje etter at eier selv har bebodd leiligheten i minst 1 år.

Fra 1. januar 2020 ble det åpnet for at andelseiere kan leie ut i korte perioder, uten styrets godkjenning. De nye reglene gir andelseiere i borettslag rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året.

## 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 22 86 59 90.



Årsberetning-2021

## 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. OBOS har den 28.7.2014 energimerket hele borettslaget. Ved salg eller utleie av boliger kan OBOS kontaktes.

## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:

2018	Maling av boligmassen Taktekking med slukskifte	Hele borettslaget 1F, 1G, 1H	Unntatt
2018	Utskifting av beredere med varmepumper	Hele borettslaget	
2015	Taktekking	Oppgang 1F,1G og 1H.	
2011 - 2013	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av fasade, etterisolering og utskifting av vinduer og balkongdører.	
2010	Prosjektering fasaderehabilitering	Prosjektering av planlagt og vedtatt fasaderehabilitering.	
2008 - 2009	Riving og bygging av 7 nye uteboder.		
2006	Ombygging, div. utskiftninger	Ombygging av ubenyttede fellesarealer til 3 stk. 3-roms leiligheter. Utskifting av lekeapparater og oppgradering av utearealet. Utskifting av ventilasjonsanlegget i garasjene.	
2005	Utomhus	Utbedring bl.a. av uteområder ved mellombyggene i 1-blokken.	
2004	Omtekking rekkehusbalkongene, maling av garasjer	Omtekking av alle rekkehusbalkongene. Malt garasjene innvendig	
2001	Maling og betongrehabilitering	Maling og utskifting av panel. Betongrehabilitering	
2000	Innglassing Ombygging av 3 fellesrom til 3 små leiligheter		



Årsberetning-2021

1999	Div. Utbedringer	Utbedring av ytterveggene samt utskifting av råtne vinduer, vinduskarmer og panelbord.
1996	Taktekking	



## Annen informasjon om borettslaget

### VIBBO

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

### RETNINGSLINJER FOR STYRETS ARBEID:

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.

### NØKLER/SKILT:

Nøkler bestilles og betales til styrevakten, med Vipps eller via betalingstjenesten ViaOBOS, informasjon finnes på borettslagets hjemmeside. ([www.slattevangen.no](http://www.slattevangen.no)) Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles ved henvendelse til Furuset Vaktmestersentral, tlf. 22 16 48 23 eller e-mail: [vaktmester@fvs.no](mailto:vaktmester@fvs.no)

### VASKERI:

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom Høybråtenveien 3 F/G. Polletter fås kjøpt hos styrevakten som holder åpen 1 gang i måneden, se åpningstider på vår hjemmeside. ([www.slattevangen.no](http://www.slattevangen.no)) Styrerommet ligger i Høybråtenveien 3 F/G vis a vis vaskeriet. Styrevakten er åpen mellom 18:00 og 18:30.

### BRANNSIKRINGSUTSTYR:

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn 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 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. Alle boenheter har fått utdelt en brannvarsler og et brannslukningsapparat. Dersom dette blir fjernet i forbindelse med salg av andelsleilighet, er det kjøpers ansvar å sørge for at dette utstyret ikke blir fjernet av selger. Dersom dette utstyret er fjernet, må ny beboer sørge for å skaffe nytt.



## 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, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.4 og 1.11** 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

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.

## FORKJØPSRETT:

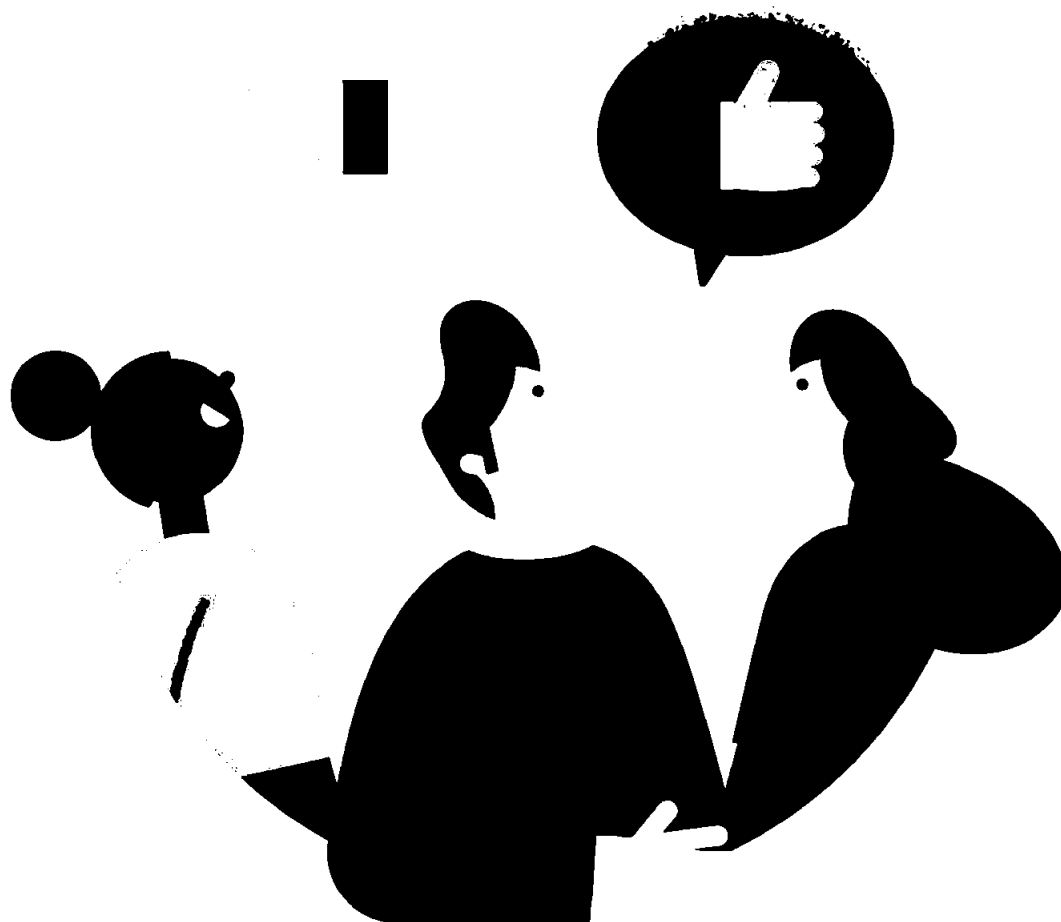
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 59 90.

## 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. OBOS har den 28.7.2014 energimerket hele borettslaget. Ved salg eller utleie av boliger kan OBOS kontaktes.

**STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:**

2021	Rør og Våtromsrehabilitering	Oppstart.
2018	Maling av boligmassen Taktekking med slukskifte	Hele borettslaget Unntatt 1F, 1G, 1H
2018	Utskifting av beredere med varmepumper	Hele borettslaget
2015	Taktekking	Oppgang 1F, 1G og 1H.
2011 - 2013	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av fasade, etterisolering og utskifting av vinduer og balkongdører.
2010	Prosjektering fasaderehabilitering	Prosjektering av planlagt og vedtatt fasaderehabilitering.
2008 - 2009	Riving og bygging av 7 nye uteboder.	
2006	Ombygging, div. utskiftninger	Ombygging av ubenyttede fellesarealer til 3 stk. 3-roms leiligheter. Utskifting av lekeapparater og oppgradering av utearealet. Utskifting av ventilasjonsanlegget i garasjene.
2005	Utomhus	Utbedring bl.a. av uteområder ved mellombyggene i 1-blokken.
2004	Omtrekking rekkehusbalkongene, maling av garasjer	Omtrekking av alle rekkehusbalkongene. Malt garasjene innvendig
2001	Maling og betongrehabilitering	Maling og utskifting av panel. Betongrehabilitering
2000	Innglassing	
1999	Div. Utbedringer	Utbedring av ytterveggene samt utskifting av råtne vinduer, vinduskarmer og panelbord.
1996	Taktekking	



## Årsmøte 2022

0192 Furuset Vaktmestersentral





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Shahid Dar	Hilton 18
Nestleder	Umar Sheikh Munir	Vestre Haugen 8
Styremedlem	Mohamed Benali	Gransdalen 23 B
Styremedlem	Trond Degerdal	Billingvegen 667
Styremedlem	Jan Erik Knutsen	Høybråtenveien 23 B
Styremedlem	Mohammad Nasir	Jerikoveien 91 A
Styremedlem	Fredrik Ribe	Slåtteveien 12
Styremedlem	Sara Arooj Saleem	Maria Dehlis Vei 49 A
Styremedlem	Åge Sveen	Høybråtenveien 1 G

### Valgkomiteen

Består av en representant fra hvert borettslag.

Styrets medlemmer består i dag av 8 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Furuset Vaktmestersentral

Furuset Vaktmestersentral er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977459486, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Vaktmestersentralen ble opprettet 30.09.1975 og er et sameie bestående av 9 borettslag og 1 aksjeselskap, i Furuset-området.

Furuset Vaktmestersentral har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Furuset Vaktmestersentral har pr 01.03.21 åtte ansatte, og av disse er 1 kvinne og 7 menn.

Sykefravær: Det har vært 150 fraværsdager i 2021. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2021.



## **SAMEIERNE I FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**

Sameierne i Furuset Vaktmestersentral pr. 01.01.2001

107 Høybråten Borettslag, 42 leiligheter  
432 Øvre Haugen Borettslag, 293 leiligheter (meldte seg ut 21.01.21)  
434 Nedre Haugen Borettslag, 261 leiligheter  
450 Valhall Borettslag, 322 leiligheter  
451 Slåttevangen Borettslag, 251 leiligheter  
452 Bjørnheim Borettslag, 382 leiligheter  
455 Gransletta Borettslag, 183 leiligheter  
457 Nordre Gran Borettslag, 262 leiligheter  
458 Øvre Furuset Borettslag, 182 leiligheter  
6879 Gransdalen 29 AS, 25 leiligheter

**Til sammen 2203 leiligheter**

## **VAKTMESTERSENTRALENS ANSATTE**

Pr. 31.12.2021 hadde sentralen følgende ansatte:

Marit Johannessen, daglig leder, ansatt 01.05.95  
Knut Lyngstadås, vaktmester, ansatt 19.10.87  
Bjørn Arild Sand, vaktmester, ansatt 04.11.87  
John T. Bekkesletten, vaktmester, ansatt 16.10.00  
Trond Degerdal, vaktmester, ansatt 01.03.04  
Jari Hokkanen, vaktmester, ansatt 01.10.12 (slutter 31.03.21)  
John Arne Selbekk, vaktmester, ansatt 01.01.14  
Morten Nordby, vaktmester, ansatt 26.02.18

## **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **Styrets arbeid**

### **AKTIVITETER I ÅRET 2021**

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden. I etterkant av styremøtene er det, etter behov, avholdt orienteringsmøter for de ansatte i saker som berører arbeidstakernes interesser. Det har vært 46 saker til behandling i løpet av året. Styret har bestått av 8 representanter fra sameierne, samt daglig leder og tillitsvalgt vaktmester ved sentralen.

### **Styrommet.no**

Nye styret som ble valgt etter generalforsamling 2020 i FVS fikk ingen dokument arkiv, rutiner, i første styremøte ble det besluttet å bruke digital løsning Styrommet.no for alle møter og arkivering.

**Vibbo**

Styret har jobbet med Vibbo løsning fra OBOS, Styreleder kommet med forslag til utvikling for å bruke den mellom alle sameiere.

OBOS forvalter og IKT er på saken.

**Standard kontrakt mellom FVS og sameiere**

Styret har jobbet aktiv for å lage en standard kontrakt mellom sameiere og FVS etter sameieloven.

Kontrakten blitt signert av samtlige sameiere.

**Felles eksterne tjenester og samarbeid mellom borettslagene**

Styret ønsker tett samarbeid mellom borettslagene for å redusere kostnader blant VVS, elektro, snekker, renhold, forsikring etc.

Borettslagene kan spare en goddel penger samt faglig utvikling i sentralen. Styret jobber med saken.

**Revidering av tjenestekoder**

For å balansere tjenester og betalinger fra sameiere forhold til budsjett det var behov for justering av tjenester koder, noen koder er fjernet og noen er flyttet over til basis.

Dette hjelper med en rettferdig fordeling mellom sameiere etter sameiebrøk. Styret analyserte gamle tjeneste rapporter, analysen viser store avvik og mellom lagene.

Styret har vedtatt fordeling av kostnader etter sameiebrøk.

**Utmelding av Øvre Haugen**

Øvre Haugen borettslag sendte oppsigelse for utmelding fra FVS, ønsket dato var fra 1 okt. 2021 men Styret vedtatt utmeldingsdato fra 1 jan. 2022, dette er kontrakt festet.

Forvalter og regnskapskonsulent hos OBOS jobbet sammen med Styreleder for endelig oppgjør for Øvre Haugen (Se regnskap)

**Budsjett og tiltak for videre drift.**

Budsjett er viktig for fram driften av sentralen, Styret og ekstra årsmøte vedtatt saken etter sameieloven, kostnader skal deles etter sameiebrøk og sentralen skal levere fellestjenester etter driftsplan.

**Anlegg/maskinpark**

Styreleder og daglig leder oppdaterte anleggsregisteret, i løpet av 2021 FVS kjøpte

- 2 nye gressklipper var kjøpt 1 2020
- 1 bærbar PC for ansatt bruk
- Ny prosjektor for møter
- Maskin havari Willie, Bestilt ny motor, kostnader ca.150 000 men maskinen er ikke reparert pga. leveranse av motoren.



## **Vaktmester APP**

Effektivisering av aktiviteter og rapportering til sameiere Styret har undertegnet kontrakt med firma,

Appen er under prosjektfasen, samtlige sameiere skal få tilgang til dette kan hente sine rapporter samt ansatte kan registrere sine aktiviteter.

Nødvendige utstyre er kjøp for dette.

## **Samarbeid med andre Vaktmestersentraler:**

FVS er i kontakt med Romsås og Oppsal vaktmestersentralene for et godt samarbeid. Vi jobber for en felles avgjørelsen forhold til nye skatteregler gjelder SA bedrifter, spesielt vaktmestertjenester som er skattepliktige.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 224 247.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal og diverse viderefakturerte kostnader.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 612 885.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 622 704 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

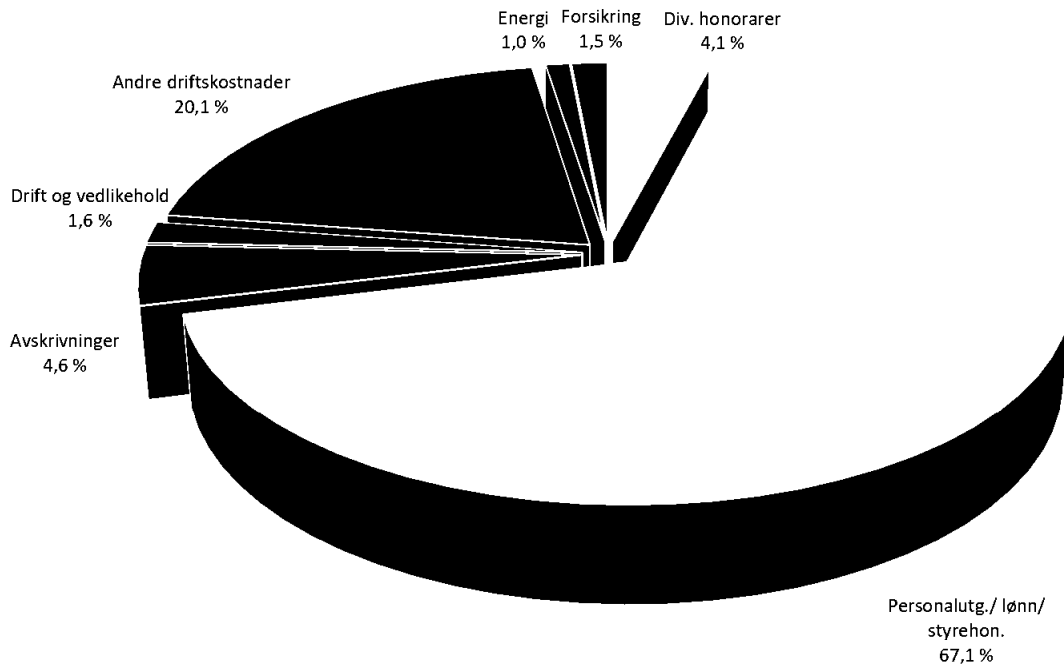
### **Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 096 890.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 173 000 til vanlig vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 150 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuset Vaktmestersentral.



**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 263 900,-

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Furuset Vaktmestersentral's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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>.

Oslo, 22. februar 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**  
**ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192**  
**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 117 747	9 903 115	9 408 000	9 627 000
Salg anleggsmidler		3 999	0	0	0
Andre inntekter	3	102 501	10 351	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 224 247</b>	<b>9 913 466</b>	<b>9 416 000</b>	<b>9 635 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 536 321	-5 875 793	-6 174 000	-6 259 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 951	-558 788	-550 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-45 650	-37 000	-45 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-260 648	-254 168	-260 000	-263 900
Konsulenthonorar	7	-44 450	-67 761	-40 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-139 097	-208 484	0	-173 000
Forsikringer		-129 066	-143 272	-145 000	-150 000
Energi/fyring		-86 234	-47 312	-50 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-1 732 468	-1 874 993	-1 670 000	-1 779 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 612 885</b>	<b>-9 307 571</b>	<b>-9 174 000</b>	<b>-9 634 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>611 362</b>	<b>605 895</b>	<b>242 000</b>	<b>100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 503	16 810	0	0
Finanskostnader	11	-161	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 343</b>	<b>16 810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>622 704</b>	<b>622 705</b>	<b>242 000</b>	<b>100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 704	622 705		



**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**  
**ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	1 112 005	1 487 644
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 313 247</b>	<b>1 688 886</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		32 008	36 360
Restanser på felleskostnader		127	117
Andre kortsiktige fordringer		0	222 402
Driftskonto OBOS-banken		74 701	626 376
Skattetrekkskonto OBOS-banken		160 870	166 196
Sparekonto OBOS-banken		6 473 163	4 158 978
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 740 869</b>	<b>5 210 429</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 054 116</b>	<b>6 899 315</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 410 137	5 787 433
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 410 137</b>	<b>5 787 433</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		102 403	120 283
Skyldige offentlige avgifter	14	390 055	302 890
Annen kortsiktig gjeld	15	1 151 520	688 709
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 643 979</b>	<b>1 111 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 054 116</b>	<b>6 899 315</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar	Mohammad Nasir	Umar Sheikh Munir
Mohamed Benali	Trond Degerdal	Fredrik Ribe
Sara Arooj Saleem	Åge Sveen	Jan Erik Knutsen

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	9 125 697
Investeringer	622 704
Avregning 2021	-630 654
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 117 747</b>

Øvre Haugen Borettslag har sagt opp sitt eierforhold i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Borettslaget trer ut av sameiet fra 01.01.2022. I følge vedtektenes § 10, har Øvre Haugen Borettslag rett til å få gjort opp sitt tilgodehavende innen 31.12.2022

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	4 567
Diverse viderefakturerte kostnader	97 934
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>102 501</b>

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

	2020	2021
Ordinær lønn, fast ansatte	-4 172 162	-3 750 321
Overtid	-197 525	-284 406
Påløpte feriepenge	-567 519	-520 866
Fri bil, tlf etc.	-27 638	-23 585
Naturalytelser speilkonto	27 638	23 585
Arbeidsgiveravgift	-698 571	-672 685
Pensjonskostnader	23 154	-373 595
AFP-pensjon	-86 576	-63 280
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-5 198	-2 684
Yrkesskadeforsikring	-27 506	-14 698
Refusjon sykepenge	91 615	285 240
Gaver til ansatte	-6 698	-3 199
Kantinekostnader	-63 747	-47 319
Personalopplæring	-6 570	0
Bedriftshelsetjeneste	-45 563	-53 353
Arbeidsklær	-112 926	-35 156
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 875 793</b>	<b>-5 536 321</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 240 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 45 650.

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

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS	-42 950
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 450</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-12 805
Drift/vedlikehold elektro	-16 330
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 962
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-139 097</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-860 423
Container	-146 684
Diverse leiekostnader/leasing	-12 150
Verktøy og redskaper	-34 668
Telefon-/kontormaskiner	-10 480
Driftsmateriell	-89 417
Lyspærer og sikringer	-6 543
Vakthold	-19 469
Renhold ved firmaer	-175 971
Andre fremmede tjenester	-5 648
Kontor- og datarekvisita	-19 965
Andre kostnader tillitsvalgte	-774
Andre kontorkostnader	-22 998
Telefon, annet	-34 711
Porto	-74
Drivstoff biler, maskiner osv.	-106 928
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-177 224
Reisekostnader	-5 142
Kontingenter	-200
Bank- og kortgebyr	-3 001
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 732 468</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 634
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	127
Andre renteinntekter	742
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 503</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-161
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-161</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Azura feiemaskin m/utstyr

Tilgang 2001 916 914

Avskrevet tidligere -916 913

1

Feiemaskin Boxer

Tilgang 2006 273 750

Avskrevet tidligere -273 749

1

Feiemaskin Kärcher

Tilgang 2012 498 750

Avskrevet tidligere -498 749

1

Gressklipper (Ariens 1 &amp; 2)

Tilgang 2009 122 500

Avgang 2021 -2

Avskrevet tidligere -122 498

0

Kubota F2400

Tilgang 2009 189 250

Avskrevet tidligere -189 249

1

Plenklipper (Ventrac 1)

Tilgang 2009 165 625

Avskrevet tidligere -165 624

1

Plentraktor (Kubota F3890)

Tilgang 2016 250 000

Avskrevet tidligere -178 170

Avskrevet i år -35 714

36 116

Plentraktor John Deere

Tilgang 2020 104 375

Avskrevet tidligere -20 875

Avskrevet i år -20 875

62 625

Plentraktor John Deere

Tilgang 2020 104 375

Avskrevet tidligere -20 875

Avskrevet i år -20 875

62 625

Plenklipper (Ventrac 2)

Tilgang 2009 165 625

Avskrevet tidligere -165 624

1



17

Furuset Vaktmestersentral

Pumpestasjon		
Tilgang 2021	23 313	
Avskrevet i år	-4 663	
		18 650
Sambandsutstyr		
Tilgang 1995	34 362	
Tilgang 2015	45 714	
Tilgang 2018	15 299	
Avskrevet tidligere	-95 373	
		1
Stillas		
Tilgang 1995	60 570	
Avskrevet tidligere	-60 569	
		1
Superpark 4400 HST m/utstyr		
Tilgang 2004	398 350	
Avskrevet tidligere	-398 349	
		1
NF 54895 Berlingo		
Tilgang 2015	115 100	
Avskrevet tidligere	-115 099	
		1
Wille 655c red.bærer		
Tilgang 2011	1 441 999	
Avskrevet tidligere	-1 441 998	
		1
WILLE 358 med utstyr		
Tilgang 2008	710 166	
Avskrevet tidligere	-710 165	
		1
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2014	1 115 855	
Avskrevet tidligere	-1 115 849	
Avskrevet i år	-5	
		1
Wille 665		
Tilgang 2017	2 217 719	
Avskrevet tidligere	-968 931	
Avskrevet i år	-316 817	
		931 971
Wille WI lift 7		
Tilgang 2000	94 710	
Avskrevet tidligere	-94 709	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2010	39 751	
Avskrevet tidligere	-39 750	
		1



Ventilasjonsanlegg			
Tilgang 2002	209 476		
Avskrevet tidligere	-209 475		
			1
DL 38490 Toyota Hiace Basic 4D			
Tilgang 2006	229 447		
Avskrevet tidligere	-229 446		
Avgang 2021	-1		
			0
CF 49613 Strada 1,3			
Tilgang 2009	179 416		
Avskrevet tidligere	-179 415		
			1
JD 59900 Berlingo			
Tilgang 2012	155 000		
Avskrevet tidligere	-154 999		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1 112 005</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-398 951</b>

	2011-2018	2019	2020	2021	Sum
Innkrevd (note 2)	5 156 719	622 704	622 704	622 704	7 024 831
Tilgang driftsm	5 855 437	0	208 750	23 313	6 087 500

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i OBOS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at den er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: kr 100

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-160 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-229 185
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-390 055</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-520 866
Avregningskonto	-630 654
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 151 520</b>



**A ) Vedtekter endres etter utmelding av Øvre Haugen.**

Nytt punkt 2,4 pga. nye skatteregler:

2.4. Basis tjenester skal utføres av vaktmestere etter sameiers brøk.

**B ) Styret må vurdere å kjøpe Gransdalen 29, dette vil medføre kostnadsbesparelse samt skape sikkerhet for FVS.**

Bedre med ett selskap enn å ha 2 selskaper med stor administrasjonen.

**C ) Fra Styreleder.**

FVS skal kun yte tjenester som ikke skaper mva./skattemessige problem, Styret vil til enhver tid kontrollere kontoplan samt utleverte tjenester.

**D ) Fra Styreleder.**

GF velger en arbeidsgruppe som etter fullmakt kan styret driften av FVS.

Arbeidsgruppe består av Styreleder, nesteleder, Dagligleder samt ansatt representant.

Arbeidsgruppe kan ha flere møter men vanlig styremøter 6 ganger i løpet av kalender året.

**E ) Fra Slåttevangen Borettslag.**

Vedtektsfeste at nestledervervet i styret går på omgang slik at alle borettslagene vil bli sterkere aktivert i det daglige arbeide i FVS. Det er viktig for at det ikke skal danne seg interne grupper som kan svekke andre borettslags mulighet til innflytelser og kunnskap om daglig drift av FVS.

Dette vil også gjøre at det oppstår misnøye i forhold til valg av nestleder.



## **Orientering om selskapets drift**

### **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**

Selskapets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2205183. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at selskapet 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. Har selskapet 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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