



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 202
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET EUFEMIA
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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 599 571	7 758 800
Sum inntekter		5 599 571	7 758 800
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 963	2 481
Annen driftskostnad		2 810 678	2 300 061
Sum kostnader		2 998 201	2 485 102
Driftsresultat		2 601 370	5 273 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 809	10 539
Sum finansinntekter		3 809	10 539
Annen finanskostnad		921 379	1 366 181
Sum finanskostnader		921 379	1 366 181
Netto finans		-917 570	-1 355 642
Ordinært resultat før skattekostnad		1 683 800	3 918 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 683 800	3 918 056
Årsresultat		1 683 800	3 918 056
Totalresultat		1 683 800	3 918 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 683 800	3 918 056
Sum overføringer og disponeringer		1 683 800	3 918 056



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		175 431 654	175 230 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 407	17 370
Sum varige driftsmidler		175 444 061	175 247 785
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 444 061	175 247 785
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		41 334	126
Andre fordringer		17 390	6 140
Sum fordringer		58 724	6 266
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 585	1 841 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		948 585	1 841 872
Sum omløpsmidler		1 007 309	1 848 138
SUM EIENDELER		176 451 370	177 095 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		360 000	360 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 771 973	57 088 173
Sum opptjent egenkapital		58 771 973	57 088 173
Sum egenkapital		59 131 973	57 448 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 588 210	66 895 244
Øvrig langsiktig gjeld		52 446 000	52 446 000
Sum annen langsiktig gjeld		117 034 210	119 341 244
Sum langsiktig gjeld		117 034 210	119 341 244
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 450	5 849
Leverandørgjeld		177 469	108 508
Annen kortsiktig gjeld		102 269	192 149
Sum kortsiktig gjeld		285 187	306 506
Sum gjeld		117 319 397	119 647 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 451 370	177 095 923



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224430

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 202
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET EUFEMIA
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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 991 100 202
BORETTSLAGET EUFEMIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 599 571	7 758 800
Sum inntekter		5 599 571	7 758 800
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 963	2 481
Annen driftskostnad		2 810 678	2 300 061
Sum kostnader		2 998 201	2 485 102
Driftsresultat		2 601 370	5 273 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 809	10 539
Sum finansinntekter		3 809	10 539
Annen finanskostnad		921 379	1 366 181
Sum finanskostnader		921 379	1 366 181
Netto finans		-917 570	-1 355 642
Ordinært resultat før skattekostnad		1 683 800	3 918 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 683 800	3 918 056
Årsresultat		1 683 800	3 918 056
Totalresultat		1 683 800	3 918 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 683 800	3 918 056
Sum overføringer og disponeringer		1 683 800	3 918 056



Organisasjonsnr: 991 100 202
BORETTSLAGET EUFEMIA

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 175 431 654 175 230 415
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 12 407 17 370
Sum varige driftsmidler 175 444 061 175 247 785

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 175 444 061 175 247 785

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 41 334 126
Andre fordringer 17 390 6 140
Sum fordringer 58 724 6 266

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 948 585 1 841 872
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 948 585 1 841 872

Sum omløpsmidler 1 007 309 1 848 138

SUM EIENDELER 176 451 370 177 095 923

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 360 000 360 000



Sum innskutt egenkapital	360 000	360 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	58 771 973	57 088 173
Sum opptjent egenkapital	58 771 973	57 088 173
Sum egenkapital	59 131 973	57 448 173
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	64 588 210	66 895 244
Øvrig langsiktig gjeld	52 446 000	52 446 000
Sum annen langsiktig gjeld	117 034 210	119 341 244
Sum langsiktig gjeld	117 034 210	119 341 244
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 450	5 849
Leverandørgjeld	177 469	108 508
Annen kortsiktig gjeld	102 269	192 149
Sum kortsiktig gjeld	285 187	306 506
Sum gjeld	117 319 397	119 647 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	176 451 370	177 095 923



Organisasjonsnr: 991 100 202
BORETTSLAGET EUFEMIA

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

Borettslaget Eufemia

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 27. mars 2022

Selskapsnummer: 646





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Eufemia

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/646>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Søknad om tillatelse til å bygge uteplass
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Eufemia



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Toril Dale og Bernt Drage er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021 Borettslaget Eufemia.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

Sak 5

Søknad om tillatelse til å bygge uteplass

Forslag fremmet av: Tord Hovig

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Mitt navn er Tord Hovig og jeg bor i Ekebergveien 5 E. Leiligheten er i 1 etg (nr. 2 fra hjørnet) og vender ut mot Ekebergveien/Konows gate. Jeg vil med dette søke om tillatelse til å bygge en uteplass.

De fleste leilighetene i borettslaget har uteplass i form av balkong eller uteplass på bakkenivå. Jeg savner en slik uteplass i tilknytning til min leilighet, men ser at det kan være mulig å etablere en slik uteplass uten at det vil være til sjenanse for naboer.

Min nabo, som eier leiligheten nærmest hjørnet har etablert en slik uteplass. Det jeg ønsker er å videreføre denne uteplassen slik at den også dekker området utenfor min stue.

Lengden på videreføringen av uteplassen er tenkt å flukte med enden av balkongen i etasjen over, som vist på bildet nederst til venstre. Bredden (avstanden fra vegg ut mot Konows gate) på uteplassen blir lik den eksisterende uteplassen. Dør fra leiligheten til uteplassen finnes i allerede. Bildene under viser naboens uteplass og arealet utenfor min leilighet.

Styrets innstilling

Styret ser ikke at saken stiller seg annerledes denne gang. Styret er av den oppfatning av at dette er et tiltak som krever dispensasjon og godkjenning fra Oslo Kommune, og ønsker ikke å ta stilling til dette før det foreligger en konkret vurdering/godkjenning fra Oslo kommune basert på tegninger og mål innsendt av forslagsstiller.



Styret ber forslagsstiller skaffe nødvendig dokumentasjon og godkjenning fra kommunen, før det på nytt kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til å bygge uteplass.

Vedlegg

2. Sak til GF- Søknad uteplass.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gine Kronberg
- Lasse Strand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Petter Svartbekk
- Linda Marstein

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Heidi Elizabeth Egeberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Helland

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges tre medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Andreas Helland
- Jan Petter Svartbekk
- Linda Marstein



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Lund Østhagen	Ekebergveien 5 D
Nestleder	Gine Kronberg	Ekebergveien 5 D
Styremedlem	Andreas Helland	Ekebergveien 5 E
Styremedlem	Lasse Strand	Ekebergveien 5 E
Varamedlem	Bente Helene Andreassen	Ekebergveien 5 E
Varamedlem	Linda Rygvik Marstein	Ekebergveien 5 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Heidi Elizabeth Egeberg Ekebergveien 5 E

Varadelegert

Lasse Strand Ekebergveien 5 E

Valgkomiteen

Bente Helene Andreassen Ekebergveien 5 E
Andreas Helland Ekebergveien 5 E

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Eufemia

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Borettslaget Eufemia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991100202, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ekebergveien 5D og E

Gårds- og bruksnummer:

233 535

Første innflytting skjedde i 2008.

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 Eufemia har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 599 571.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i innkrevde kapitalkostnader. Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling for nøkler og rettsforlik fra borettslaget Sverre.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 998 201.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere konsulenthonorar og energikostnader (strøm) enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 683 800 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 000 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 683 800.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 722 122 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til ordinært vedlikehold samt større vedlikehold som omfatter arbeider iht. tilstandsrapport fra OBOS- prosjekt, samt utskiftning av calling-anlegg og installering av automatiske døråpner med brikkesystem.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Budsjettert med kr 270 000 for 2022.

Forsikring

Kostnaden til forsikring blir betalt av Eierseksjonssameiet Eufemia.

Lån

Borettslaget Eufemia har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,79 % pr. februar 2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022.

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 6 % fra 01.02.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIENE

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Eufemia, Nye Gamlebyen Garasjesameie og Nye Gamlebyen Utomhussameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameier pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. Dette gjelder ikke for utomhus da dette regnskapet ikke er godkjent av årsmøte pt. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Eufemia

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Eufemias 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 4020 Rossetta, Borettslaget Eufemia.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Eufemia

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, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET EUFEMIA ORG.NR. 991 100 202, KUNDENR. 646

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 541 632	1 772 830	1 541 632	722 122
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 683 800	3 918 056	1 074 487	630 815
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 963	2 481	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-19 852	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 307 034	-1 173 623	-1 268 000	-1 391 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 000 000	-3 034 989	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		3 403	76 728	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-204 641	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-819 510	-231 198	-193 513	-760 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		722 122	1 541 632	1 348 119	-38 063
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 007 309	1 848 138		
Kortsiktig gjeld		-285 187	-306 506		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		722 122	1 541 632		



BORETTSLAGET EUFEMIA ORG.NR. 991 100 202, KUNDENR. 646

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 224 229	2 539 093	2 329 296	2 173 692
Innkrevde felleskostnader	2	2 321 024	2 183 318	2 319 704	2 473 308
Andre inntekter	3	54 318	1 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 599 571	4 723 811	4 649 000	4 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	15	-4 963	-2 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 908	-5 125	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 700	-111 900	-116 400	-119 500
Konsulenthonorar	7	-478 725	-96 389	-60 000	-140 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold	8	-434 213	-278 619	-482 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-487 642	-480 166	-483 744	-498 300
Andre anlegg	10	-17 625	-17 625	-17 625	-17 625
Kostnader sameie	23	-310 197	-474 402	-268 284	-268 300
Energi/fyring		-320 588	-100 247	-250 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-352 636	-341 850	-352 000	-361 000
Andre driftskostnader	11	-260 045	-379 337	-279 500	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 998 201	-2 485 102	-2 512 513	-3 160 185
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 601 370	2 238 709	2 136 487	1 486 815
Innbetalt andel fellesgjeld		1 000 000	3 034 989	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 601 370	5 273 698	2 136 487	1 486 815
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 809	10 539	0	0
Finanskostnader	13	-921 379	-1 366 181	-1 062 000	-856 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-917 570	-1 355 642	-1 062 000	-856 000
ÅRSRESULTAT		1 683 800	3 918 056	1 074 487	630 815
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 683 800	3 918 056		



BORETTSLAGET EUFEMIA ORG.NR. 991 100 202, KUNDENR. 646

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	164 145 000	164 145 000
Tomt		10 675 000	10 675 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	611 654	410 415
Andre varige driftsmidler	15	12 407	17 370
SUM ANLEGGSMIDLER		175 444 061	175 247 785
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		41 334	126
Tap på krav		0	-101 730
Andre kortsiktige fordringer	16	17 390	107 870
Driftskonto OBOS-banken		190 152	385 647
Sparekonto OBOS-banken		758 433	1 456 225
SUM OMLØPSMIDLER		1 007 309	1 848 138
SUM EIENDELER		176 451 370	177 095 923
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 5000		360 000	360 000
Annen egenkapital	17	58 771 973	57 088 173
SUM EGENKAPITAL		59 131 973	57 448 173
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	64 588 210	66 895 244
Borettsinnskudd	19	52 446 000	52 446 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		117 034 210	119 341 244
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		177 469	108 508
Påløpte renter		5 450	5 849
Energiavregning	20	19 242	0
Energiavregning		0	21 348
Annen kortsiktig gjeld	21	83 026	170 801
SUM KORTSIKTIG GJELD		285 187	306 506



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 451 370	177 095 923
Pantstillelse	22	174 820 000	174 820 000
Garantiansvar	23	54 482	293 627

Oslo, 16.02.2022
Styret i Borettslaget Eufemia

Marianne Lund Østhagen /s/

Andreas Helland /s/

Lasse Strand /s/

Gine Kronberg /s/

NOTE: 1

Vedlegg 1

15 av 34

Årsrapport 2021 Borettslaget Eufemia.pdf

BESKYTTET



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 319 180
Eiendomsskatt	1 844
Kapitalkostnader på IN-lån	2 229 768
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 539
Overført til kapitalkostnader	-2 224 229
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 321 024

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 100
Rettsforlik fra Borettslaget Sverre	52 218
SUM ANDRE INNTEKTER	54 318

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 506, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 908.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-367 454
OBOS Prosjekt AS	-68 350
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 814
Kontroll av sikringstiltak, Norconsult	-34 106
SUM KONSULENTHONORAR	-478 725

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 714
Drift/vedlikehold VVS	-169 553
Drift/vedlikehold elektro	-8 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 768
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 102
Egenandel forsikring	-5 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-434 213

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 850
Vann- og avløpsavgift	-278 496
Renovasjonsavgift	-207 296
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-487 642

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Parkeringsleie 2021	-17 625
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-17 625

SUM ANDRE ANLEGG**-17 625****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 220
Vaktmestertjenester	-88 020
Renhold ved firmaer	-143 844
Andre fremmede tjenester	-12 396
Trykksaker	-256
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 506
Andre kontorkostnader	-3 868
Porto	-1 478
Bank- og kortgebyr	-2 459
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-260 045

NOTE: 12

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 208
Andre renteinntekter	1 601
SUM FINANSINNTEKTER	3 809

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-917 195
Renter på leverandørgjeld	-4 182
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-921 379

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1909	88 232 187
Kostpris/Bokf.verdi 2008	75 912 813
SUM BYGNINGER	164 145 000

Tomten ble kjøpt.

Gnr.233/bnr.535

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	19 852
Avskrevet tidligere	-2 481
Avskrevet i år	-4 963
	12 407
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 407

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 963****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	17 390
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 390

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 450 706
Egenkapital fra IN tidligere	53 766 841
Egenkapital fra IN 2021	1 000 000
Reduksjon EK fra IN	-2 445 574
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 771 973



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

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (Opprinnelig OBOS, refinansiert 30.11.2013)

Renter 31.12: 1,29 % Løpetid 50 år

Opprinnelig 2008	-56 595 000
Opprinnelig 2009	-65 779 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 711 915
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 307 034
Nedbetalt tidligere, IN	53 766 841
Nedbetalt i år, IN	1 000 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-64 588 210**

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 30.07.2019.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-24 255 000
Opprinnelig 2009	-28 191 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-52 446 000

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-166 826
SUM INNTEKTER	-166 826

KOSTNADER

Strøm	147 584
SUM KOSTNADER	147 584

SUM ENERGIAVREGNING **-19 242**

Borettslaget har byttet leverandør fra Techem til Ista og siste avregning gjort av Techem var for perioden 01.01.2020-31.01.2021.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.



For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-83 026
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 026

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 446 000
Pantelån	64 588 210
Beregnete IN-forpliktelser	52 321 267
TOTALT	169 355 477

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

Bygninger	164 145 000
Tomt	10 675 000
TOTALT	174 820 000

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Eufemia borettslag eier 3682/9908 (37,17 %) av S.659 Nye Gamlebyen Utomhussameie.

Resten av selskapet eies av Sverre borettslag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden (kr. 6 860) i Nye Gamlebyen utomhus.

Selskapets andel i dette sameiet vises i balansen.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

"Kostnader sameie".

Selskapet eier 95,03 % av S. 657 Eierseksjonssameiet Eufemia.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (kr. 6 197) i Eierseksjonssameiet Eufemia.

Selskapets andel i dette sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel

"Egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Selskapet eier 25/149 av S 658 Nye Gamlebyen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (kr. 41 425) i Nye Gamlebyen

Garasjesameie.



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

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten
"Kostnader sameie".



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden som har gått hatt løpende kontakt med alle leverandører, besvart henvendelser fra beboere, hatt en rekke styremøter, møter med Obos prosjekt, advokat, forretningsfører og geologer. Vi har også engasjert oss i planlagte prosjekter i nabolaget, da spesielt planene for Konows gate 5 som er vår nærmeste nabo. Vi har forhandlet betingelser og renter forløpende, og prøvd å legge til rette for at vi har de beste avtaler.

Vi har bistått og støttet felles leverandører som har opplevd ubehag fra Borettslaget Sverre og deres representanter i våre felles sameier som består av Garasjesameie og Utomhussameie. Vi har også bistått og støttet leverandører og privatpersoner som har blitt saksøkt, truet med pengekrav og annet. Ingen saker har som forventet ført frem i verken forliksråd, finansklagenemda eller andre instanser, men det har vært tidkrevende og ikke det vi ønsker å bruke tiden vår på.

Vi har hatt befaringer og møter med Obos prosjekt i forbindelse med tilstandsrapport på våre bygninger, samt planlagt vedlikeholdsbehov og kartlegging av områder vi har ønsket å se nærmere på. Denne jobben fortsetter.

Vi har engasjert- og hatt befaring med Geolog som har Alunskifer som spesialfelt. De har gått over fjellskrenten og den jobben borettslaget Sverre fikk utført i sommer/høst som vi fryktet var for dårlig, noe som dessverre stemte. Vi har inngått rettsforlik med borettslaget Sverre som innebærer at de endelig skal ta fjellet alvorlig og sette i gang tilstrekkelige tiltak her. Vi fikk i rettsforlik medhold i alt, også tilbakebetaling av penger de skyldte oss, men jobben og utfordringene med fjellet og naboen fortsetter.

Vi har hatt store utfordringer med naboborettslagets nylig gjennomførte rehabilitering av sin fasade, og har måtte fulgt opp skader gjort på vår bygningsmasse, tvilsomme arbeidsforhold og sikkerhetsvurderinger. Vi har nå fått tilbakebetalt våre utlegg her, men det var en lang og unødvendig prosess.

Styret

Styret kan kontaktes ved å legge brev i styrets postkasse eller ved å sende e-post til eufemia@styrerommet.no. Informasjon fra styret henges opp på oppslagstavlene i oppgangene eller informeres om via VIBBO.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift, løpende vedlikehold og renhold i borettslaget i henhold til kontrakt. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Renhold

Borettslaget har avtale med Vaktmester Anderesen om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget er sameier i Nye Gamlebyen Garasjesameie, gnr. 533, bnr. 4. Utleie/utlån av parkeringsplasser av mer enn én måneds varighet, skal på forhånd varsles til garasjesameiets styre. Andelseiere i borettslagene Sverre og Eufemia har fortrinnsrett til å leie/låne parkeringsplass på ellers like vilkår. Andelseiere som ønsker å leie parkeringsplasser, bes om å kontakte garasjesameiets styre på e-postadressen nyegamlebyengarasje@styrerommet.no eller ved å bruke styrets postkasse – merk da konvolutten "garasje".

Når det omsettes leiligheter i borettslaget må det foretas eierskifte og tinglysning for både leiligheten og garasjeplassen, da disse ligger i to forskjellige selskaper. Megler/selger er ansvarlig for at dette blir gjort. Se Garasjesameiets vedtekter § 6 om hvem som kan eie garasjeplass. Det påløper dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass. Det er viktig at egen melding om eierskifte sendes til [OBOS forvaltningsavdelingen@obos.no](mailto:forvaltningsavdelingen@obos.no) når salg er gjennomført og tinglyst. Omsetning av garasjeplasser mellom bruksretthavere i Nye Gamlebyen Garasjesameie må godkjennes av styret først, se vedtektenes § 5.

Varmtvann

Borettslaget har skiftet avregningsleverandør fra Techem til Ista som drifter måleranlegget og forestår avlesning av den enkelte boenhet sitt forbruk av varmtvann. Energikostnadene knyttet til forbruket avleses og avregnes én gang per år.

Ventilasjon

Borettslaget har balansert ventilasjonssystem. Klima og Byggservice AS har ansvaret for ettersyn og vedlikehold av systemet. Det er beregnet to besøk per år.

Heis

Borettslaget har to heiser med døgnåpen alarmsentral. Otis AS har ansvaret for ettersyn og vedlikehold av heisene.

Nøkler/skilt

Nøkler (K8) til ytterdører kan bestilles hos styret. Nøkler til den enkelte boenhets inngangsdør/ postkasse/ bod bestilles direkte av beboer hos nøkkelsliper. Navneendring på calling-anlegget gjøres ved å kontakte styret. Postkasseskilt bes bestilles av den enkelte beboer ved «adresseendring» på posten.no. Velg størrelse stor.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565431. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller



om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Eufemia er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Tilstandsrapport og forprosjektering av vedlikeholdsarbeid	
	Kontroll Norsk	
	Brannvern/branninspeksjon	
2020	Kontroll Norsk	
	Brannvern/branninspeksjon	
2020	Optiske røykvarslere til alle beboere	
2020-2021	Skifte av alle vannmålere	og nye ventiler der det var behov i samtlige leiligheter.
2020	Innkjøp utemøblement til takterrassen	
2019	Branninspeksjon, ventilasjonsrens,	
2019	Skadedyrbekjempelse	
2016	Ekstraordinær fjellsikring	
2015	Utskiftning utelykter	og etablering av utekontakt



EUFEMIA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 994 111 493, KUNDENR. 657

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	170 808	158 892	171 000	175 000
SUM DRIFTSINTEKTER		170 808	158 892	171 000	175 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 010	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 295	-5 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-38 960	-37 970	-39 109	-40 500
Konsulenthonorar	6	-3 465	-3 690	-3 500	-3 700
Drift og vedlikehold		0	0	-2 500	-2 500
Forsikringer		-114 056	-103 636	-107 781	-137 000
Andre driftskostnader	7	-2 068	-2 436	-2 500	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-175 854	-164 892	-172 800	-203 610
DRIFTSRESULTAT		-5 046	-6 000	-1 800	-28 610
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 476	3 116	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 476	3 116	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 570	-2 884	-1 800	-28 610
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 570	-2 884		



EUFEMIA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 994 111 493, KUNDENR. 657

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser (+)/forskudd (-) felleskostnader		114	0
Forskuddsførte kostnader		0	114 056
Driftskonto OBOS-banken		183 653	244 534
Sparekonto OBOS-banken		240 146	183 780
SUM OMLØPSMIDLER		423 913	542 370
SUM EIENDELER		423 913	542 370
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		417 716	421 286
SUM EGENKAPITAL		417 716	421 286
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 085	120 972
Annen kortsiktig gjeld	9	112	112
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 197	121 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		423 913	542 370
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021
Styret i Eufemia Eierseksjonssameie

Marianne Lund Østhagen /s/

John Odden /s/

Andreas Helland /s/



NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE ORG.NR. 992 522 623, KUNDENR. 658

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	354 436	328 747	332 000	363 000
Andre inntekter	3	37 515	35 250	35 250	0
SUM DRIFTSINNEKTER		391 951	363 997	367 250	363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 676	-5 132	-3 935	-5 300
Styrehonorar	5	-36 400	-36 400	-35 000	-37 800
Forretningsførerhonorar		-40 730	-39 700	-41 000	-41 800
Konsulenthonorar	6	-7 408	-40 063	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-91 650	-124 645	-70 000	-70 000
Forsikringer		-27 156	-25 329	-26 000	-29 000
Energi/fyring		-90 712	-91 161	-110 000	-60 000
Andre driftskostnader	8	-80 919	-41 005	-54 300	-68 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-378 650	-403 435	-362 235	-334 200
DRIFTSRESULTAT		13 301	-39 438	5 015	28 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	222	893	0	0
Finanskostnader	10	-40	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		182	893	0	0
ÅRSRESULTAT		13 483	-38 545	5 015	28 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-38 545		
Til opptjent egenkapital		13 483	0		



NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 992 522 623, KUNDENR. 658

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 284	468
Forskuddsbetalte kostnader		11 675	10 809
Driftskonto OBOS-banken		137 678	91 351
Sparekonto OBOS-banken		179	46 975
SUM OMLØPSMIDLER		150 816	149 603
SUM EIENDELER		150 816	149 603
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		109 391	95 908
SUM EGENKAPITAL		109 391	95 908
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 305	3 366
Leverandørgjeld		10 067	50 329
Annen kortsiktig gjeld	11	27 052	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 425	53 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 816	149 603
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021
Styret i Nye Gamlebyen Garasjesameie

Jan Olav Werner /s/

Andreas Helland /s/

Torben Lindstad /s/

Kjersti Meldahl Eide /s/



Eksisterende ute plass sett fra hjørnet



Eksisterende ute plass, samt min balkongdør



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.22

Selskapsnummer: 646 **Selskapsnavn:** Borettslaget Eufemia

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Toril Dale og Bernt Drage er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

- For
 Mot

Sak 5 Søknad om tillatelse til å bygge uteplass

Det gis tillatelse til å bygge uteplass.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Gine Kronberg
 Lasse Strand

Varamedlem (2 skal velges)

- Jan Petter Svartbekk
 Linda Marstein

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Heidi Elizabeth Egeberg

Varadelegat (1 skal velges)

- Andreas Helland

Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (3 skal velges)

- Andreas Helland
 Jan Petter Svartbekk
 Linda Marstein



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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