



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 322 358  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESIDENTGATEN 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

### 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, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 506 750	8 123 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 506 750</b>	<b>8 123 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		687 123	660 952
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 500	13 500
Annen driftskostnad		6 382 462	5 433 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 083 085</b>	<b>6 108 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 423 665</b>	<b>2 014 692</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 728	19 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 728</b>	<b>19 528</b>
Annen finanskostnad		223 490	295 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>223 490</b>	<b>295 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-213 762</b>	<b>-276 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 209 903	1 738 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</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		28 947 893	28 947 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 500	27 000
Sum varige driftsmidler		28 961 393	28 974 893
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 961 393	28 974 893
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 349	
Sum fordringer		5 349	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 554 714	5 629 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 554 714	5 629 534
Sum omløpsmidler		5 560 063	5 629 534
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 521 456</b>	<b>34 604 427</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		23 100	23 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 100</b>	<b>23 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 206 156	20 996 253
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 206 156</b>	<b>20 996 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 229 256</b>	<b>21 019 353</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		11 565 983	12 749 179
Øvrig langsiktig gjeld		197 840	197 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 763 823</b>	<b>12 947 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 763 823</b>	<b>12 947 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 389	594 452
Skyldige offentlige avgifter		20 201	20 797
Annen kortsiktig gjeld		504 788	22 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 377</b>	<b>638 055</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 292 200</b>	<b>13 585 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 521 456</b>	<b>34 604 427</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429889

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 322 358  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESIDENTGATEN 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

**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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 948 322 358  
PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 506 750	8 123 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 506 750</b>	<b>8 123 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		687 123	660 952
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 500	13 500
Annen driftskostnad		6 382 462	5 433 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 083 085</b>	<b>6 108 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 423 665</b>	<b>2 014 692</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 728	19 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 728</b>	<b>19 528</b>
Annen finanskostnad		223 490	295 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>223 490</b>	<b>295 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-213 762</b>	<b>-276 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 209 903	1 738 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>



Organisasjonsnr: 948 322 358  
PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

## 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		28 947 893	28 947 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 500	27 000
Sum varige driftsmidler		28 961 393	28 974 893
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 961 393	28 974 893
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 349	
Sum fordringer		5 349	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 554 714	5 629 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 554 714	5 629 534
Sum omløpsmidler		5 560 063	5 629 534
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 521 456</b>	<b>34 604 427</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		23 100	23 100
Sum innskutt egenkapital		23 100	23 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	22 206 156	20 996 253
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>22 206 156</b>	<b>20 996 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22 229 256</b>	<b>21 019 353</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 565 983	12 749 179
Øvrig langsiktig gjeld	197 840	197 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 763 823</b>	<b>12 947 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 763 823</b>	<b>12 947 019</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 389	594 452
Skyldige offentlige avgifter	20 201	20 797
Annen kortsiktig gjeld	504 788	22 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>528 377</b>	<b>638 055</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 292 200</b>	<b>13 585 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 521 456</b>	<b>34 604 427</b>



Organisasjonsnr: 948 322 358  
PRESIDENTGATEN 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

Presidentgaten Borettslag

6. april 2022

Selskapsnummer: 17





## Velkommen til årsmøte i Presidentgaten Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

6. april 2022 kl. 18:00, Torshovdalen Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Utrede ytterdører
5. Utrede baderom
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Presidentgaten Borettslag**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0017 Presidengaten borettslag årsrapport.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 346 500.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 346 500

Sak 4

## **Utrede ytterdører**

### **Forslag fremmet av:**

Jonas Christensen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Støy/smell ved lukking av dør til oppgang. I 2. etasje høres det hver gang noen går inn eller ut, hvis det ellers er stille i leiligheten. I tillegg er dagens dører ikke særlig sikre med hensyn til innbrudd, de er nokså enkle å bryte opp.

### **Styrets innstilling**

Ja, en kartlegging av muligheter for å skifte dører (krav fra kommunen til visuelle endringer på gul-listet bygg med tanke på dører, kostnader osv.) er noe som etter hvert bør på agendaen, spesielt med tanke på sjenerende lyd for mange gjennom mange år.

### **Forslag til vedtak**

Utrede kostnad og omfang, og deretter eventuelt gjennomføre; utskifting av dører i inngangspartiene, både til oppgang og til kjellernedgang

Sak 5

## **Utrede badetrom**

### **Forslag fremmet av:**

Stian Skogsholm

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er 20 år siden badene sist ble tatt i borettslagets regi.

### **Styrets innstilling**

Nei, og ikke gå videre med et slikt vedlikeholds prosjekt. Begrunnelsen for dette er at mange har oppgradert eget bad for egen regning de siste årene, og fordi et slikt prosjekt vil være en stor kostnad for borettslaget. Vi har flere større vedlikeholdsprosjekter som



må gjennomføres de neste årene, og vi mener det er fornuftig å begrense antallet prosjekter for å unngå store økninger i fellesgjeld og felleskostnader.

#### **Forslag til vedtak**

Styret pålegges å prioritere sin tid og eventuelt borettslagets ressurser øvrig på å utrede eventuell interesse, behov og potensielle løsninger og finansielle modeller for å eventuelt gjennomføre en form for organisert oppussing av badrom.

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

##### **A. Som styreleder foreslås:**

Ragnar Syltevik

##### **B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Thea Rønneberg

Nina Valen Kristensen

##### **Som styremedlemmer foreslås:**

Jonas Christensen

Astrid Musæus

##### **C. Som varamedlemmer foreslås:**

Espen Ringdahl

Helena Louise H. Olsson

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



Ragnar Syltevik

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

Thea Rønneberg

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Syltevik

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Musæus
- Jonas Christensen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Ringdahl
- Helena Louise H. Olsson

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:

- Ragnar Syltevik

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thea Rønneberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnar Syltevik	Presidentgata 3 C
Styremedlem	Anette Alm	Sandakerveien 88
Styremedlem	Thea Rønneberg	Anna Sethnes Gate 2 A
Styremedlem	Espen F Ringdahl	Oskar Braatens Gate 24
Styremedlem	Nina Valen Kristensen	Anna Sethnes Gate 4 B
Varamedlem	Helena Louise H Olsson	Anna Sethnes Gate 2 B
Varamedlem	Anette Vintervold	Oskar Braatens Gate 22

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ragnar Syltevik Presidentgata 3 C

Varadelegert

Anette Alm Sandakerveien 88

### Valgkomiteen

Ragnhild Briseid

Presidentgata 3 C

Silje Mauroy Wennevold

Presidentgata 3 C

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

### Generelle opplysninger om Presidentgaten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Presidentgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322358, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Anna Sethnes Gt 2-4

Presidentgt 3-5

Østgaards Gt 16 (endret)

Christies Gt 52-54

Oskar Braatens Gt 18-30

Gårds- og bruksnummer:

225 205 208 397 58 59

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten, kjøpt i 1950 er på 14 240 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.

Presidentgaten Borettslag har én ansatt. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2021. Arbeidsmiljøet anses å være godt.



**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 8 506 750.

Dette er 338 250 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetteringsfeil.

Andre inntekter består i hovedsak av baseleie fra Telia og automatpenger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 083 085.

Dette er 283 360 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi og fyringskostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 209 903 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 5 031 686 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 902 000 til større vedlikehold som omfatter hovedsakelig tak og rør. I henhold til vedlikeholdsplanen.

### 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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 8,9%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Presidentgaten Borettslag.

### Lån

Presidentgaten Borettslag har lån i EIKA med flytende rente på 2,2% pr 15.02.22. Lånet løper til 2030.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 2,5% for 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 5 % fra 01.06.2022

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Presidentgaten 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 - Presidentgaten 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, 24. februar 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## PRESIDENTGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

### 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>4 991 479</b>	<b>4 375 251</b>	<b>4 991 479</b>	<b>5 031 686</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 209 903	1 738 497	2 043 775	1 364 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	13 500	13 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 183 196	-1 135 769	-1 151 000	-1 175 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>40 207</b>	<b>616 228</b>	<b>892 775</b>	<b>189 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 031 686</b>	<b>4 991 479</b>	<b>5 884 254</b>	<b>5 221 086</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 560 063	5 629 534		
Kortsiktig gjeld		-528 377	-638 055		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 031 686</b>	<b>4 991 479</b>		



## PRESIDENTGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 428 920	8 009 260	8 735 000	8 502 000
Innbetalinger		0	52 913	0	0
Andre inntekter	3	77 830	60 949	110 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 506 750</b>	<b>8 123 122</b>	<b>8 845 000</b>	<b>8 502 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-340 623	-314 452	-315 000	-365 400
Styrehonorar	5	-346 500	-346 500	-346 500	-346 500
Avskrivninger	15	-13 500	-13 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 795	-9 545	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-223 625	-218 170	-223 625	-229 500
Konsulenthonorar	7	-89 753	-267 634	-50 000	-80 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 200	-46 200
Drift og vedlikehold	8	-714 915	-766 056	-920 000	-902 000
Forsikringer		-486 590	-467 632	-486 000	-506 100
Kommunale avgifter	9	-1 403 849	-1 444 798	-1 458 800	-1 496 300
Energi/fyring	10	-2 416 492	-1 075 033	-1 920 000	-1 920 000
TV-anlegg/bredbånd		-557 064	-555 290	-580 000	-520 000
Andre driftskostnader	11	-433 178	-583 620	-443 600	-520 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 083 085</b>	<b>-6 108 430</b>	<b>-6 799 725</b>	<b>-6 942 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 423 665</b>	<b>2 014 692</b>	<b>2 045 275</b>	<b>1 559 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 728	19 528	0	0
Finanskostnader	13	-223 490	-295 722	-1 500	-195 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-213 762</b>	<b>-276 194</b>	<b>-1 500</b>	<b>-195 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 209 903</b>	<b>1 738 497</b>	<b>2 043 775</b>	<b>1 364 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 209 903	1 738 497		



**PRESIDENTGATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	28 921 893	28 921 893
Tomt		26 000	26 000
Andre varige driftsmidler	15	13 500	27 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 961 393</b>	<b>28 974 893</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		349	0
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	0
Driftskonto OBOS-banken		738 038	1 320 439
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 867	11 013
Sparekonto OBOS-banken		4 805 810	4 298 082
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 560 063</b>	<b>5 629 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 521 456</b>	<b>34 604 427</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		22 206 156	20 996 253
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 229 256</b>	<b>21 019 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 565 983	12 749 179
Borettsinnskudd		151 425	151 425
Annen langsiktig gjeld	18	46 415	46 415
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 763 823</b>	<b>12 947 019</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 389	594 452
Skyldige offentlige avgifter	19	20 201	20 797
Annen kortsiktig gjeld	20	504 788	22 806
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>528 377</b>	<b>638 055</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 521 456</b>	<b>34 604 427</b>



10

Presidentgaten Borettslag

Pantstillelse	21	35 213 325	35 213 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022

Styret i Presidentgaten Borettslag

Ragnar Syltevik /s/

Anette Alm /s/

Thea Rønneberg /s/

Espen F Ringdahl /s/

Nina  
Vale  
n  
Krist  
ense  
n /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	8 025 396
Forretningslokale	438 524
Leie	33 540
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 497 460</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-35 000
Felleskostnader	-33 540
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 428 920</b>

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

Lokale-/lagerleie	55 000
Automatpenger	22 830
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>77 830</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-231 163
Påløpte feriepenger	-23 579
Arbeidsgiveravgift	-84 777
Yrkesskadeforsikring	-1 104
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-340 623</b>

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 346 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 762, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 795.

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

OBOS Prosjekt AS	-47 385
OPAK AS	-25 583
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 786
Andre konsulentonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-89 753</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-100 841
Drift/vedlikehold VVS	-40 482
Drift/vedlikehold elektro	-9 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-543 524
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 046
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	5 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-510
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-714 915</b>

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

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

Eiendomsskatt	-8 393
Vann- og avløpsavgift	-709 546
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-682 899
Eiendomsskatt næring	-2 798
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 403 849</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-108 099
Fjernvarme	-2 308 394
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 416 492</b>

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

Container	-23 566
Diverse leiekostnader/leasing	-7 507
Driftsmateriell	-5 352
Vakthold	-23 412
Renhold ved firmaer	-329 942
Andre fremmede tjenester	-2 638
Trykksaker	-2 085
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 762
Andre kontorkostnader	-16 805
Telefon, annet	-3 634
Porto	-3 652
Bank- og kortgebyr	-2 990
Velferdskostnader	-3 263
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-433 178</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 728
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 728</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-223 490
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-223 490</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1938	3 266 968
Oppskrevet 1972	2 047 125
Rehabilitering fasader 1997 - 1999	23 607 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 921 893</b>

Tomten ble kjøpt i 1938

Gnr.225/bnr.58 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 801

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

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

Tilgang 2018	67 500
Avskrevet tidligere	-40 500
Avskrevet i år	-13 500
	13 500

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **13 500**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-13 500**

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

Avsluttet depositum	5 000
---------------------	-------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **5 000**

**NOTE: 17****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 20 år.

	-22 475
Opprinnelig 2010	000
Nedbetalt tidligere	9 725 821
Nedbetalt i år	1 183 196
	-11 565 983

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 565 983**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum (Telia)	-39 415
Andre innskudd	-7 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-46 415**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 867
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 334
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-20 201</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-23 579
Gebyrer	0
Påløpte kostnader	-481 209
Annen kortsiktig gjeld	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-504 788</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	151 425
Pantelån	11 565 983
<b>TOTALT</b>	<b>11 717 408</b>

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

Bygninger	28 921 893
Tomt	26 000
<b>TOTALT</b>	<b>28 947 893</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

OBOS Prosjekt leverte i fjor en vedlikeholdsnyttel, med oversikt over vedlikeholdsprosjekter som bør settes i gang de neste årene. Som oppfølging av denne så Styret et behov for å bruke eksperter for å se nærmere på enkelte saker i denne. Dette arbeidet har avdekket at vi kan og må omprioritere enkelte oppgaver, blant annet knyttet til rør og varmtvannsanlegget. Året har blitt brukt mye til kartlegging, koordinering og planlegging.

Styret har også brukt mye tid på å håndtere klager mellom naboer.

Styrets store ønske for det kommende året, er at alle andelseiere og leietakere bruker tid på å sette seg inn i, og ikke minst følge, husordensregler, vedtekter og folkeskikk. Vi ber også om at vi alle husker at det er lytt i våre bygg, og at det er like viktig å vise hensyn som det er å være tålmodig. Vi opplever også at direkte kommunikasjon mellom beboere fungerer best, og bedre enn å sende en klage uten adresse.

### **Asbest**

Høsten 2021 ble det avdekket asbest isolasjon på rør i kjelleren. Sanering av dette er bestilt og prosjektert, og blir gjennomført våren 2022 når varmen er skrudd av.

### **Vedlikehold**

I fjor fokuserte vi på å få på plass en vedlikeholdsplan for å sikre mer langsiktig planlegging av vedlikehold på bygget. Styret har i år fokusert på å iverksette på flere av disse tiltakene, og sett et behov for å hente ytterligere kompetanse for å gi mer faglige vurderinger på enkelte felt.

### **Rørlegger**

Styret inngikk en rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Dette er en rullende avtale på et år, som sikrer omfattende kartlegging og planlegging av oppgradering og vedlikehold av alt knyttet til vann og varme i borettslaget. Avtalen sikrer også borettslaget en fast rabatt på alle tjenester. Disse rabattene gjelder for alle andelseiere til egne prosjekter.

Etter årets VVS-inspeksjon ble flere ting avdekket, og vi har nå planlagt å iverksette utbedringer på dette. Blant disse har vi sett at det er flere strekk med rør som ikke er tilstrekkelig isolert. Vi håper og tror at utbedring av dette vil kunne hjelpe med å redusere kostnadene på strøm allerede fra høsten av.

### **Tak**

Etter inspeksjon av takene ble det vurdert at vi ikke lenger kan utsette å gjøre større vedlikehold av taket til Bunnpris (som er våre leietakere) samt det søppleskuret som ligger nærmest Bunnpris. Prosjektering har foregått gjennom vinteren og arbeidet bør påbegynne før sommeren.

### **Søppeldunker og fugler**

2021 var fuglenes år, til stor frustrasjon for veldig mange. Spesielt duer og måker har skapt stor sjenanse. Etter at fugler har lagt egg i reir, så er det ikke lov å fjerne fuglene eller reirene, slik at tiltak knyttet til støy etter dette har vært krevende. Derfor har vi i løpet



av våren fått fjernet alt av reir, og fått montert ytterligere duepigger på taket. Vi håper dette bidrar til mindre støy og sjenanse i år, men må igjen minne om at den beste måten å forsøke å bli kvitt fuglene i området på er å ikke mate de. Ser du en due eller en måke på vinduskarmen din, jag den gjerne bort istedenfor å mate den.

## **Hunder**

Det er fortsatt ikke lov å lufte dyr på våre plener. Dette er i hovedsak fordi beboere ønsker å bruke gressplenene til avslapping gjennom sommeren. Når hunder luftes og gjør sitt fornødne på disse blir plenene mindre attraktive til dette formålet. Det finnes mange fine grøntområder veldig nære vår eiendom som kan benyttes til lufting. Vi vet at det er utfordringer med at andre enn egne andelseiere som også bruker våre arealer til lufting. Vi har derfor sendt informasjon om dette også til nabo-borettslaget.

## **Gjerder**

Med utgangspunkt i mye klager på støy, og som et resultat av et flott initiativ fra hagegruppen, har det i løpet av det siste året blitt satt opp noen gjerder rundt borettslaget. Styret ønsker at Presidentgata borettslag skal være en åpen plass for alle, men støy og søppel på våre uteområder er et pågående problem (både fra beboere og andre).

## **Næringslokaler.**

Kvartalgruppen AS takket for seg etter det som ble en veldig kort tid, da de måtte samlokalisere seg med øvrige selskap i samme konsern. Dette førte til at utleielokalene igjen var ledige fra og med november 2022. Styret har funnet det veldig vanskelig å fylle lokalene med andre leietakere samtidig som usikkerhetene knyttet til pandemien har herjet.

Styret har vurdert å avvente videre fremstøt til hverdagen nærmer seg litt mer normal, for da å forhåpentligvis kunne få inn en aktør som vil være mer egnet som en langsiktig leietaker. Videre vurderes det enklere grep for å oppdatere lokalene slik at de fremstår mer attraktive for mulig utleie i fremtiden.

## **Bunnpris**

Vår trofaste nærbutikk og deres muntre ansatte er en kjærkommen tilstedeværelse i Presidentgata. Bunnpris, ved Lykke AS, har brukt sin opsjon på å forlenge leieforholdet til næringslokalene de leier av oss med ytterligere 5 år. Den nye avtalen strekker seg nå ut til 2027.

Lokalene har blitt nedprioritert i en årrekke (til fordel for de øvrige byggene), og Styret har derfor prioritert å bruke mer ressurser det siste året på å sørge for at tak og elektrisk anlegg i bygget er i henhold til krav.

## **Diverse oppgaver.**

Den største delen av styrets arbeid har som alltid gått med til kommunikasjon. Dette er både e-poster og meldinger på diverse plattformer, telefoner til alle døgnets tider (noe vi gjerne unngår i fremtiden), og direkte dialog. Det har vært helt enormt med klager de siste årene, og samtidig som covid har fått oss til å være mer hjemme, kan det virke som at vi samtidig har blitt mer høylytte, mindre tolerante og elendige på å snakke direkte med naboene våre. Dette håper vi kan bli bedre i året som kommer.

Videre er det fortløpende kommunikasjon med forretningsfører, leverandører, leietakere, mulige kjøpere av eiendommer som ligger ute. Spesielt verdt å nevne så har styret de siste årene måtte bruke store mengder tid på andelseiere som (mot intensjonen av



borettslaget), forsøker å finne alle smutthull for å tjene penger på eiendommen fremfor å selv bo her.

Det er mye forsøk på misvisende kommunikasjon, manglende dokumentasjon og regelrett juks, noe som dessverre går utover borettslagets ressurser.

Vi fortsetter med å kartlegge og motarbeide individer som ønsker å sette seg selv foran fellesskapet.

Minner samtidig om at det i andre eierformer, som for eksempel selveierleiligheter, er mulighet for å eie og leie ut så lenge man bare ønsker. Vi oppfordrer alle fremtidige eiendomsmoguler til å vurdere denne eierformen.

Mye arbeid går også med på kjøp/salg, oppussing av leiligheter.

### **Salgstall av andeler i 2021**

Totalt: 38

Store: 22

Små: 16

Høyest pris liten: 4.150.000/4.198.000

Høyest pris stor: 4.930.000/4.992.000

Lavest pris liten: 3.500.000/3.545.000

Lavest pris stor: 4.020.000/4.078.000

### **Januar og Februar 2022**

Totalt: 3

Store: 3

Høyest pris stor: 4.800.000/4.854.000

Lavest pris stor: 4.225.000/4.277.000

Til sammenligning var det i i 2020 var lavest pris for små kr 3.100.000 og høyest kr 3.820.000

Lavest pris for stor var kr 3.570.000 og høyest kr 4.300.000.

Det er med andre ord stadig en stor interesse for andeler i Presidentgata Borettslag!

### **Vaktmester**

Sist, men ikke minst må vi som alltid rette litt fokus på vår eminente vaktmester, Harald. Uten han ville styrets arbeid vært mye, mye, vanskeligere!

Vi benytter anledningen til å minne om at Harald kun er ansatt på 50%, og at hans tid skal benyttes til ting som er i henhold til hans kontrakt og de oppgavene han blir pålagt av Styret. Mindre arbeid i leiligheter må andelseier selv står for, da dette er en del av vedlikeholdsplikten som vi alle har for leilighetene vi disponerer i henhold til vår andel i borettslaget.

### **Styret**

Styrommet ligger i Oskar Braatens gate 26. Beboere kan kontakte styret per e-post [presidentgatabrl@gmail.com](mailto:presidentgatabrl@gmail.com).

### **Vibbo**

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



## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmester

Borettslaget har en to-delt vaktmesterordning. Vi har en fast vaktmester som utfører det daglige forefallende arbeidet. Han kan kontaktes på vaktmester.pb@gmail.com I tillegg leier vi inn Gårdsreform for å ta seg av snømåking og strøing.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold AS om renhold av fellesarealene.

## Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdør kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles også hos vaktmester. Borettslaget dekker utgifter til skilt for nye andelseiere. Dersom andelseier leier ut leiligheten sin, evt. endrer skilt, må de selv bekoste omskiltning

## Vaskeri

Fellesvaskeri finnes i alle kjellere med unntak av Oskar Braatensgate 28 og 30. Bruk av vaskemaskiner er kostnadsfritt. Betaling for bruk av tørketrommel og tørkerom skjer ved bruk av kort som kan kjøpes hos Bunnpris i Presidentgt. 5.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589183. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## 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.

#### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2021	Rørfornying	Byttet vann-rør fra fyrrom i Oskar Braathens gate til Presidentgaten 3.
2020 - 2020	Byttet røykvarslere	Nye røykvarslere i alle leiligheter
2019 - 2019	Porttelefon	
2019 - 2019	Oppgradering av lys fellesarealer	
2019 - 2019	Nye brannvarslere	
2018 - 2018	Oppgradering til fiber	
2018 - 2018	Nye postkasser	
2017 - 2017	Rørfornying av bunnledning	Oppgradering av låser Utbygging av sykkelkur
2017 - 2017	Oppgradering av låser	
2017 - 2017	Utbygging sykkelkur	
2016 - 2016	Kontroll og sikring av tak og piper	
2016 - 2016	Oppgradering av belysning i kjeller	
2015 - 2015	Installering av kameraovervåkning	
2014 - 2014	Konvertering til fjernvarme	
2014 - 2014	Installering av røykvarslere	i alle leiligheter.
2013 - 2013	Utskiftning av nøkkelsystem	
2011 - 2011	Nye vaskemaskiner	
2010 - 2010	Nye Tørketromler	
2009 - 2009	Fasaderehabilitering	
2008 - 2008	Maling av vinduer og balkongdører	
2008 - 2008	Bytting av dørpumper og låssylindere	
2008 - 2009	Maling av oppganger	
2006 - 2007	Maling / Butikktag / Fyrrom	Maling av søppelskur og sykkelboder / Skifte av panel og tak på panterom i butikken / Skifte av diverse deler til fyrrommet
2006 - 2006	El-sikkerhet	Brannsikkerheten i borettslaget fellesarealer gjennomgått og utbedret på punkter som anbefalt i rapport.
2005 - 2005	Næringslokale	Utvendig vedlikehold av butikklokale.
2004 - 2004	Utomhus	Utomhusrehabilitering
2001 - 2002	VVS / Fyrrom / Sikring	Skiftet varmtvannsbereider / Rehabilitering fyrrom / Tyverisikret alle inngangsdører i alle oppganger og kjellernedganger
2000 - 2000	VVS / Kabel-TV	VVS-prosjekt med utskifting av innvendig røropplegg og oppgradering av baderom / Borettslagets uttrekksledning til kommunalt avløp rehabilitert / Kabel-TV oppgradert
1998 - 1998	Grøntanlegg	Grøntanlegget ferdigstilt.
1996 - 1997	Fasader / Balkonger / Vinduer / Dører	Tilleggisolering og ny puss på fasader / Utskifting av eksisterende balkonger og gamle vinduer / Skiftet alle entredører
1993 - 1993	Tak	Skiftet tak på alle blokkene.



1992 - 1992	Oljetank / Vinduer / VVS	Ny oljetank / Skiftet vinduer i trappeoppgangene / Nytt kaldt- og varmtvannsanlegg i kjeller
1989 - 1990	El-anlegg	Det elektriske anlegget for hele borettslaget ble rehabilitert.
1976 - 1976	Kabel-TV	Nytt kabel-TV-anlegg.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 6.04.22

**Selskapsnummer:** 17 **Selskapsnavn:** Presidentgaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.