



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 144
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 918 478	4 613 562
Sum inntekter		4 918 478	4 613 562
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 565 609	3 065 011
Sum kostnader		3 793 809	3 293 211
Driftsresultat		1 124 669	1 320 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 567	5 362
Sum finansinntekter		2 567	5 362
Annen finanskostnad		122 239	144 026
Sum finanskostnader		122 239	144 026
Netto finans		-119 672	-138 663
Ordinært resultat før skattekostnad		1 004 997	1 181 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 004 997	1 181 687
Årsresultat		1 004 997	1 181 687
Totalresultat		1 004 997	1 181 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 004 997	1 181 687
Sum overføringer og disponeringer		1 004 997	1 181 687



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	839
Andre fordringer		296 008	159 589
Sum fordringer		296 148	160 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 414 017	1 678 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 414 017	1 678 544
Sum omløpsmidler		2 710 166	1 838 972
SUM EIENDELER		2 710 167	1 838 973

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 205 743	2 210 740
Sum opptjent egenkapital		-1 205 743	-2 210 740
Sum egenkapital		-1 205 743	-2 210 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 585 403	3 899 438
Sum annen langsiktig gjeld		3 585 403	3 899 438
Sum langsiktig gjeld		3 585 403	3 899 438
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		678	682
Leverandørgjeld		262 901	100 210
Annen kortsiktig gjeld		66 928	49 383
Sum kortsiktig gjeld		330 507	150 275
Sum gjeld		3 915 910	4 049 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 710 167	1 838 973



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225344

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 144
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2022

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: 975 801 144
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 918 478	4 613 562
Sum inntekter		4 918 478	4 613 562
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 565 609	3 065 011
Sum kostnader		3 793 809	3 293 211
Driftsresultat		1 124 669	1 320 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 567	5 362
Sum finansinntekter		2 567	5 362
Annen finanskostnad		122 239	144 026
Sum finanskostnader		122 239	144 026
Netto finans		-119 672	-138 663
Ordinært resultat før skattekostnad		1 004 997	1 181 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 004 997	1 181 687
Årsresultat		1 004 997	1 181 687
Totalresultat		1 004 997	1 181 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 004 997	1 181 687
Sum overføringer og disponeringer		1 004 997	1 181 687



Organisasjonsnr: 975 801 144
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	839
Andre fordringer		296 008	159 589
Sum fordringer		296 148	160 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 414 017	1 678 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 414 017	1 678 544
Sum omløpsmidler		2 710 166	1 838 972
SUM EIENDELER		2 710 167	1 838 973
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 205 743	2 210 740
Sum opptjent egenkapital	-1 205 743	-2 210 740
Sum egenkapital	-1 205 743	-2 210 740
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 585 403	3 899 438
Sum annen langsiktig gjeld	3 585 403	3 899 438
Sum langsiktig gjeld	3 585 403	3 899 438
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	678	682
Leverandørgjeld	262 901	100 210
Annen kortsiktig gjeld	66 928	49 383
Sum kortsiktig gjeld	330 507	150 275
Sum gjeld	3 915 910	4 049 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 710 167	1 838 973



Organisasjonsnr: 975 801 144
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

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

Borggata 4-6-8 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 13. mars 2022

Selskapsnummer: 5296





Velkommen til årsmøte i Borggata 4-6-8 Sameie

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 med møte:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 18:00 og lukker 13. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5296>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 7. mars kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 7. mars kl. 18:00 , Beboermøte på TEAMS (videomøte). Se link under.. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

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.

Praktisk informasjon

Mandag 7. mars kl. 18:00 legger vi opp til et beboermøte på TEAMS der eneste formål er å snakke om innkomne forslag nr. 6 og nr. 7.

For tilgang til TEAMS-møtet følg denne linken:

Klikk her for å delta i møtet

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MWlzYjJhYzctYTA5Ni00NTYxLWEzOWUtOWUzNjNjM2Q3NmFl%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22789b1506-a9ac-4cf0-a02b-d93fc0c889be%22%2c%22Oid%22%3a%2207dc34f5-3ad5-4f2e-a4a0-f12e053b8cba%22%7d



Mandag 7. mars kl. 18:00 åpner også det digitale årsmøtet hvor seksjonseiere logger seg på Vibbo for å gi sine digitale stemmer til hele saklisten. Det digitale årsmøtet er åpent frem til søndag 13. mars kl. 18:00.

Logg inn på www.vibbo.no for tilgang til årsmøtet.

Manuell stemmegivning

Om vi ikke har registrert din e-post adresse så får du innkallingen tilsendt per post og kan bruke manuell stemmeseddel som er vedlagt.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Enøk tiltak
7. Endring av husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borggata 4-6-8 Sameie



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 møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Mads Skotheimsvik foreslått.

Forslag til vedtak

Mads Skotheimsvik ble valgt

Sak 3

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

Aksel Ørbeck og Ali Asghar

Sak 4

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, kr 1 004 997,-, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5296 Borggata 4-6-8 Sameie Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000,-

Dette er en økning på 30.000 kr sett opp mot budsjett og honorar som er utbetalt de siste 5 årene. Styrets begrunnelse for økningen dette året (2021) er økt arbeidsbelastning og innsats på ukurante tidspunkt for å komme i mål med hovedsaklig de 2 store prosjektene som var nytt EL-anlegg til hele bygget/alle oppganger og etablering av ladestasjoner til El-biler i garasjeanlegget. Innsatsen til styret har til tider gått på bekostning av styremedlemmenes ordinære/private jobbfpliktelse og fritid.

Styrets innstilling

Styre honoraret økes fra 200.000 kr til 230.000 kroner for året 2021.

Forslag til vedtak 1

230.000 kroner.

Forslag til vedtak 2

200.000 kroner

Sak 6

Enøk tiltak

Forslag fremmet av: Per Christian Frøislie

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjennomføre enøk tiltak.

1. Etablere solceller på taket. Det er mulighet til klimastøtte fra Oslo kommune.
<https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>



Solceller vil variere ift. hvor mye som blir installert og modell. I følge Otovo hvis vi tar 60 plater (performance) vil det produsere underkant av 20 000 kwh i året. Kostnaden for dett ligger på litt under kr 630 000,- rimeligere paneler vil ha mindre effekt, men koster nesten halve prisen.
<https://solar.otovo.com/nb/products/95f69bc2-d06d-4543-a00b-28d8347514ad>

På sikt vil vi ha behov for utbedring av taket og kombinasjon av dette bør vurderes. Utreder muligheten for dette.

2. utskifting av dører og vinduer. Muligheter for sameier å søke klimatilskudd for utskifting av dører og vinduer. Både til felles anlegg og leilighetene.
<https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

Utreder muligheten for dette.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til å gjennomføre en utredning / mulighetsstudie for å identifisere mulighetene for energireducerende tiltak i Sameiet Borggata 4-6-8.

Mulighetene for ENØK-tilskudd er en av flere elementer som utredningen må finne svar på.

Forslag til vedtak

Utreder muligheten for og søker midler til enøk tiltak. Budsjettramme kr 200 000,-.

Legges fram som egen sak etter utredning er gjennomført.

Sak 7

Endring av husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ser et behov for å spisse husordensregel nr. 20. Bakgrunnen er økt bruk av lsekk og lignende bruk av avfallshåndtering ved oppussing av leiligheter. Når beboere benytter slike åpne avfallsekker / containere som plasseres i bakgården, oppstår det situasjoner hvor andre beboere fyller opp sekkene og plasserer avfall rundt på bakken rundt sekkene, med påfølgende konflikter om hvem som har ansvaret for å rydde opp.

Styret ønsker å ansvarliggjøre seksjonseier som opprinnelig har bestilt avfallsekkene / containere. Vi foreslår derfor å tilføre en setning i Husordensregel nr. 20 hvor dette tydeliggjøres.

Dagens husordensregel nr. 20:



20. Det er ikke tillatt å kaste annet en vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartonger i søppeldunker på søppelrommet. Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løst skal ikke henges på søppelrommet eller på andre fellesområder. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til f.eks kommunens gjenbruksstasjon. Merknader som påløper for sameiet som følge av vaktmesters eller annen tjenesteyters fjerning av gjenstander av denne art fra søppelrommet vil bli krevet erstattet.

Styrets innstilling

Forslag til ny tekst til Husordensregel nr. 20:

20. Det er ikke tillatt å kaste annet enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartonger i søppeldunker på søppelrommet. Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løst skal ikke henges på søppelrommet eller på andre fellesområder.

Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til f.eks kommunens gjenbruksstasjon. Dersom seksjonseier benytter avfallssekker / containere som plasseres på sameiets fellesområde, skal avfallssekkene / containere stå i et begrenset tidsrom og seksjonseier har det fulle ansvaret for all forsøpling som følger av dette.

Merknader som påløper for sameiet som følge av styrets fjerning av gjenstander av denne art vil bli krevet erstattet.

Forslag til vedtak

Husordensregel nr. 20 endres etter styrets forslag.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Skotheimsvik
Kjenner sameiet siden 2002. Har vært i styret siden 2004. Styreleder i 10+ år.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathushan Mayilvaganam



Jeg har sittet i styre i perioden 2016 - 2018.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Michael Steckmest



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Skotheimsvik	Grefsenkollveien 14 C
Styremedlem	Knut Erik Kaasa	Borggata 6
Styremedlem	Øivind Paulshus	Borggata 6
Varamedlem	Mathiyalagan Mayilvaganam	Borggata 6
Varamedlem	Sharanga Varathalingam	Etterstadsletta 4 M

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

Generelle opplysninger om Borggata 4-6-8 Sameie

Sameiet består av 127 seksjoner.

Borggata 4-6-8 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801144, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Borggata 4
Borggata 6
Borggata 8

Gårds- og bruksnummer:
230 6

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Borggata 4-6-8 Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Aktivitet

Styret har avviklet 8 stk. formelle styremøter i tillegg til mye daglig og oppdykkende saksarbeid. Spesielt i forkant og under selve utskiftingen av EL-tavlene hadde styret døgkontinuerlige vurderinger og beslutningsmøter. Styrets medlemmer er ellers nærmest i daglig dialog på telefon / epost. Vi har også måtte benytte digitale møteplattformer i mye større grad enn tidligere grunnet COVID-situasjonen i samfunnet. Også befaringer med blant annet håndverkere, kommune og naboer ifm. saker og tilbudsinnhenting har naturlig nok blitt preget av smittesituasjonen, men har ikke vært til vesentlig ulempe.

Informasjonsflyt

Informasjon har i 2021 i all hovedsak blitt gitt ut på www.vibbo.no/borggata-4-6-8 og noe begrenset ved oppslag i oppgangene. All praktisk og nødvendig informasjon sett fra en beboer sitt ståsted skal finnes på denne websiden. Styret vil henstille alle beboere og eiere om å søke etter informasjon på VIBBO. www.borggata.com blir ikke lenger oppdatert.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere om å registrere seg på Vibbo og legge inn kontaktinfo på seg selv og evt. leietakere. På den måten vil dere også kunne få automatisk varsel når styret gir ut nyheter og informasjon.

Økonomi

Styret har økt felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2021. Bakgrunnen for dette er generell prisstigning på varer og tjenester vi kjøper inn og at vi i tiden fremover ser behov for å imøtekomme større vedlikeholdsoppgaver. Også tidligere årsberetninger har synliggjort økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer, noe vedlikeholdsplanen også støtter oppunder. Å øke oppsparte midler og felleskostnadene i årene som kommer vil være fornuftig for økonomien til Sameiet Borggata 4-6-8. Sameiet hadde et godt driftsoverskudd i 2021, men det må legges vekt på at oppgradering av EL-tavlene som ble utført blir ikke kostnadsført før 2022.

Vedlikehold og fremdrift

Det store løftet i 2021 er oppgradering av EL-anlegget i hele bygget. Hovedstrømtavlen og alle 3 undersentraler har blitt skiftet ut til mer fremtidsrettet teknologi og brannsikre elementskap. Underveis i dette prosjektet ble det også besluttet å skifte ut all belysning i garasjeanlegget som nå består av LED. Vi fikk støtte fra Oslo Kommune pålydende ca. 160.000 kroner som vil bli utbetalt i løpet av 2022.

Også i 2021 hadde vi dessverre nok en heisstans som medførte uforutsette kostnader på ca. 170.000 kroner. Sett i lys av heisstanser i både 2019 og 2020 så har sameiet hatt betydelige uforutsette kostnader til drift av heiser de 3 siste årene.

Småreparasjoner og daglig vedlikehold er noe som påregnes og gjennomføres løpende. Det er hærverk, tagging, ødelagte dørpumper, enkelte callinganlegg som ikke fungerer, knust glassrute og lignende.

Ladestasjon EL-bil

Videre har vi fått på plass infrastruktur og lademuligheter for EL-bil i garasjen. Dette er noe vi har vurdert mye de siste årene og er veldig tilfreds med løsningen som er valgt. Det er opp til hver enkelt garasjeeier om de vil koble seg på med de kostnadene og forpliktelser dette innebærer. Løsningen har ikke og vil aldri påvirke fellesskapets økonomi.

Brannvern

Alle våre systemer og anlegg for brannsikring blir sertifisert hvert år av eksternt leverandør. I 2018 monterte vi brannmannspaneler i hver oppgang, samt utarbeidet visuelle rømningsplaner som ble gjort tilgjengelig ved hver oppgang og i garasjen. 2019 har vært gjenstand for løpende vedlikehold og noen flere utrykninger etter hærverk og tyveri av brannmeldere enn andre år. 2020 og 2021 har vært ordinære driftsår med tanke på brannvern. I forbindelse med utskifting av EL-tavlene er det noen utvalgte branndører som ikke lenger holder på magnetkontakten. Dette er planlagt utbedret i februar 2022.

Byggeprosjekt Smedgata og nærmiljø

Styret har vært aktiv sammen med våre naboer for å kunne påvirke at det prosjekterte nybygget i Smedgata skal bli så godt som mulig for våre beboere. Vi har da hatt fokus på at bygget skal bli så lavt som mulig for å sikre oss så mye dagslys og sol som mulig. Dette har stor betydning for generelt bomiljø, trivsel og ivaretagelse av vekstforhold og frodig bakgård. Etter mange møter, befaringer og brevskrivning fikk vi gjennomslag for våre synspunkter hos både kommunestyret og riksantikvar. Det kommende nybygget vil bli maks 4 etasjer høyt og oppført med gode materialvalg og varige løsninger som et utgangspunkt. Forventet byggestart er estimert våren/sommeren 2022.

Ellers har vi hatt flere felles befaringer med ulike etater fra kommunen for å se på forskjønnelse av nærmiljøet vårt og gjøre det til et tryggere uterom for store og små. Av raske og kortsiktige resultater kan det nevnes at vi har fått etablert mer gate- og parkbelysning, flere parkbenker og søppelbøtter, utendørs treningsapparat, fjernet tagging, økt hyppighet for søppelplukking og oppsyn. Arbeidet vil fortsette gjennom 2022 i samarbeid med styrene i nabohus rundt oss.

Rydding av balkonger

Styret jobbet aktivt hele våren og sommeren for å etterleve bestemmelsene i husordensreglene der det kreves at balkonger skal ryddes innen 1. mai. Generalforsamlingen vedtok samtidig et ekstraordinært tiltak med tidsfrist 15. august som også ble fulgt opp.

Dette er et evigvarende prosjekt som vi vil komme til å følge opp hvert år. De fleste viste forståelse når de fikk henvendelse fra styret, mens enkelte krevde mer tid og involvering fra styret før endringer ble synlig. Balkonger skal ikke være en bod/lagerplass for det du ikke lenger har bruk for.

I 2022 er det bestilt fasadevask som innebærer at alle balkonger må ryddes 100 % før fasadevask som vil skje i april. Nærmere informasjon vil bli lagt ut på Vibbo.

Avtaler

Styret har testet markedet med tanke på trappevask. Vi valgte å fortsette med Rene Trapper.

Loftsboder

Vi benytter anledningen til å be alle sammen om å bruke loftsbodene til oppbevaring av gjenstander som du ikke trenger til daglig bruk. Ikke bruk balkongen!

Bodarealet har en ryddig oversikt over hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon. Det er seksjonseier sitt ansvar å ha lås på sin boddør.

Loftet er kameraovervåket og tilgang til loftet reguleres med den enkeltes dørbrikke.

Leieavtaler

Telenor har 6 antenner som de leier plass til på taket (avtalen forlenges med 10 nye år i 2021).

TeliaSonera 8 antenner som de leier plass til på taket. I 2020 har de gjennomført en oppgradering av sitt anlegg og utvidet med 2 nye antenner. I den anledning forhandlet vi frem en liten økning i det årlige honoraret.



Totale inntekter for sameiet er med dette ca. 95.000 kr. pr. år. Inntektene kommer godt med til drift av sameiet.

Søppel og avfall

Vi har gitt 7 gebyr for forsøpling og brudd på husordensreglene (15 stk. i 2020). Styret må regelmessig besørge bortkjøring av hensatte gjenstander, møbler, hvitevarer med mere fra søppelrommet. I tillegg er det bestilt 9 søppelcontainere i 2021. Vi erfarer at gjenstander settes på andre steder enn søppelrommet nå som styret i noen år har benyttet muligheten for å gi gebyr ved overtredelser. Dette gjør jobben vår vanskeligere og skaper naturlig nok mye merarbeid for styret.

Vi jobber aktivt for å beholde et godt bomiljø og trivsel. Ber alle beboere om å vise hensyn til sine omgivelser og ta vare på både bygningsmasser og miljø.

Skadeverk

Styret har dessverre måtte bruke noe tid på å rydde opp etter tilsiktede skadeverk på f.eks dørmiljø og knust glassrute.

Dette har vært både frustrerende og tidkrevende og ikke minst gitt oss uforutsette utgifter. Enkelte av sakene har vi klart å oppklare ved bruk av logg fra adgangskontrollsystemet og bilder fra kameraovervåking og de tilfellene har vi klart å inndrive erstatning for. Andre tilfeller har blitt dekket og reparert av styret.

Heiser

Styret opplever generelt god drift på heisene i det daglige, men ser samtidig tendenser til økte utgifter og flere tilfeller av driftsstans mellom servicebesøkene som gir oss store ekstrakostnader. Heiskonsulenten AS støtter styret i faglig oppfølging av Thyssen Elevator og deres forpliktelser.

Vinteren 2021 fikk vi en heisstans som kostet 170.000 kroner å reparere. Høsten 2020 fikk vi en stor og uforutsett engangskostnad på heisen pålydende 195.000 kroner. Vinteren 2019 hadde vi nesten 90.000 kroner på heisen i oppgang 4. Dette viser at det er veldig viktig at vi behandler heisene med varsomhet. Styret har erfart noe hærverk og forsøpling som burde være unngått. Vi vurderer løpende om det skal installeres kameraovervåking i heisene.

Garasjer

Sameiet har 8 garasjeplasser (av totalt 64). Utleie av plassene gir oss noen ekstra inntekter (kr. 1.250 pr mnd pr plass). Ved utgangen av 2021 var det 4 ledige plasser.

Skadedyr

Styret jobbet aktivt for å forebygge og sanere alt av skadedyr så raskt vi blir gjort kjent med tilfellene. Vi er derimot helt avhengig av å bli informert fra beboerne. Styret betaler for behandlingen for de som varsler. Finner styret ut at du har skadedyr uten å ha meldt ifra om dette, vil styret besørge for sanering på seksjonseier sin kostnad. Ved sanering av veggdyr må seksjonseier selv dekke kostnader for bortkjøring/transport av eiendeler (dekkes ikke av styret/forsikring).



Klager

Styret har behandlet totalt 4 ulike naboklager i 2021. I ett tilfelle måtte vi mekle for å finne en god og varig løsning, ellers var det mindre forhold som ble løst på stedet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 918 478,-.

Dette er noe lavere enn forventet grunnet tomme leieforhold i garasjelegget.

Andre inntekter, kr 123 482,-, består i hovedsak av antenneleie fra Telia og Telenor.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 793 809,-.

Dette er omtrent som forventet og det er ingen store avvik i kostnadspostene.

Resultat

Årets resultat på kr 1 004 997,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 379 659,-.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 010 000 til større vedlikehold som omfatter fasadevask, utskifting/vedlikehold av hoved stoppekraner og økte vedlikeholdskostnader heis.

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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borggata 4-6-8 Sameie.

Lån

Borggata 4-6-8 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Borggaten 4-6-8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Borggaten 4-6-8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AP43E-EP77B-SY8Q7-CPENP-8XXHE-P1LOQ



SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
ORG.NR. 975 801 144, KUNDENR. 5296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 794 996	4 371 388	4 840 000	4 885 000
Andre inntekter	3	123 482	242 174	120 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 918 478	4 613 562	4 960 000	4 985 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 606	-11 523	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-224 793	-218 565	-226 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-1 655	-4 113	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 009 155	-371 593	-915 000	-1 010 000
Forsikringer		-173 276	-446 746	-225 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-1 083 626	-1 065 040	-1 081 000	-1 107 000
Energi/fyring		-124 099	-63 508	-110 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 789	-397 358	-425 000	-446 000
Andre driftskostnader	10	-524 609	-486 565	-517 000	-566 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 793 809	-3 293 211	-3 746 200	-3 920 000
DRIFTSRESULTAT		1 124 669	1 320 351	1 213 800	1 065 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 567	5 362	0	0
Finanskostnader	12	-122 239	-144 026	-121 000	-111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-119 672	-138 663	-121 000	-111 000
ÅRSRESULTAT		1 004 997	1 181 687	1 092 800	954 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 004 997	1 181 687		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 485	17 026
Kundefordringer		140	839
Forskuddsbetalte kostnader		260 523	142 563
Driftskonto OBOS-banken		1 999 063	1 264 486
Sparekonto OBOS-banken		414 955	414 058
SUM OMLØPSMIDLER		2 710 166	1 838 972
SUM EIENDELER		2 710 167	1 838 973
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 205 743	-2 210 740
SUM EGENKAPITAL		-1 205 743	-2 210 740
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 585 403	3 899 438
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 585 403	3 899 438
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 998	49 383
Leverandørgjeld		262 901	100 210
Påløpte renter		678	682
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		330 507	150 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 710 167	1 838 973
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2022

Styret i Sameiet Borggaten 4-6-8

Mads Skotheimsvik /s/

Knut Erik Kaasa /s/

Øivind Paulshus /s/

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 185 204
Kabel-TV	423 672
Garasje	219 680
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 828 556

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-33 560
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 794 996

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	10 953
Utleie	75
Nøkler	3 000
Reparsjon	7 900
Skilt	1 000
Telenor Norge AS	48 554
Telia	52 000
SUM ANDRE INNTEKTER	123 482

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
--------------------	---------



SUM PERSONALKOSTNADER **-28 200**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 606.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS **-1 655**

SUM KONSULENTHONORAR **-1 655****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger **-114 051**

Drift/vedlikehold elektro **-252 200**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-80**

Drift/vedlikehold heisanlegg **-543 315**

Drift/vedlikehold brannsikring **-26 448**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg **-69 061**

Egenandel forsikring **-4 000**

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 009 155****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift **-511 603**

Renovasjonsavgift **-572 023**

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 083 626**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-87 544
Driftsmateriell	-2 701
Lyspærer og sikringer	-7 725
Vaktmestertjenester	-225 000
Renhold ved firmaer	-171 566
Snørydding	-11 724
Kopieringsmaterieill	-3 707
Andre kontorkostnader	-1 366
Telefon, annet	-1 193
Porto	-3 574
Drivstoff biler, maskiner osv.	-318
Bankgebyr	-4 440
Konstaterte tap	-3 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-524 609

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	897
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 670
SUM FINANSINNTEKTER	2 567

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-122 239
SUM FINANSKOSTNADER	-122 239

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Videokameraer		
Tilgang 2014	194 998	
Avskrevet tidligere	-194 997	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-7 000 000
Nedbetalt tidligere	3 100 562
Nedbetalt i år	314 035
	-3 585 403
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 585 403

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor i 1. etasje som benyttes til styremøter og administrative oppgaver for vaktmester. Se sameiets VIBBO-sider på www.vibbo.no/borggata-4-6-8 for ytterligere informasjon.

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

Sameiet Borggata 4-6-8 har avtale om vaktmestertjeneste med Knut Kaasa som kan kontaktes på telefon 90 82 11 02 (dagtid).

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler

Nøkler/nøkkelbrikker kan bestilles hos styret som kan kontaktes på sameiets VIBBO-sider: www.vibbo.no/borggata-4-6-8

Postkasseskilt

Den enkelte beboer bestiller dette selv hos arve@vassnes-gravering.no
Sameiet bekoster postkasseskiltet.

Navn på ringeklokkene

Kontakt styret gjennom www.vibbo.no/borggata-4-6-8

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7728014. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borggata 4-6-8 Sameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets 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	Ladestasjoner EL-bil	Etablert infrastruktur og ladeløsning 64 plasser i garasjeanlegget
2021	EL-forsyning til bygget	Ny hoved EL-tavle + 3 undersentraler
2019/20	Div. elektro, lyskilder og dørmiljø	Skiftet ut.
2019/20	Inngangsparti	Oppgradering
2018	Brannvarsling	Nymontering brannmannspaneler
2017/18	Diverse	Lysutskifting, utebelysning, utvalgte dørmiljø, rep. tak div.
2017	Brannvarsling	Nytt nødlysanlegg.
2017	Søppelrom og treningsrom	Oppgradert
2016	Kameraovervåking	
2015	Nøkkelfritt dørmiljø	Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal
2012 - 2013	Skiftet ut 3 stk. heiser	
2012 - 2014	Oppganger/uteareal og ventilasjonsanlegg	Oppussing oppganger og nye postkasser. Oppgradering uteareal og ventilasjonsanlegg / rens.
2009 - 2010	Maling av vinduer og fasade	Maling vinduer og fasade
2008 - 2008	Brannvarsling	Nytt brannvarslingsanlegg er installert.
2007 - 2007	Jordfeilbrytere	2 jordfeilbrytere til hver leilighet.
2006 - 2006	Inngangsdører	Inngangsdører er skiftet.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.



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 7.03.22 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 13.03.22

Selskapsnummer: 5296 **Selskapsnavn:** Borggata 4-6-8 Sameie

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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 møteleder</p> <p>Mads Skotheimsvik ble valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Aksel Ørbeck og Ali Asghar</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> 230.000 kroner.</p> <p><input type="checkbox"/> 200.000 kroner</p>



Sak 6 Enøk tiltak

Utredning muligheten for og søker midler til enøk tiltak. Budsjetttramme kr 200 000,-.

Legges fram som egen sak etter utredning er gjennomført.

For

Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene

Husordensregel nr. 20 endres etter styrets forslag.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Mads Skotheimsvik

Styremedlem (1 skal velges)

Mathushan Mayilvaganam

Varamedlem (1 skal velges)

Michael Steckmest



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.