



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 476 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 206 911 | 3 052 381 |
| Sum inntekter | | 3 206 911 | 3 052 381 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 11 063 756 | 3 145 068 |
| Sum kostnader | | 11 097 986 | 3 179 298 |
| Driftsresultat | | -7 891 075 | -126 917 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 50 028 | 51 710 |
| Sum finansinntekter | | 50 028 | 51 710 |
| Annen finanskostnad | | 442 743 | 319 484 |
| Sum finanskostnader | | 442 743 | 319 484 |
| Netto finans | | -392 715 | -267 774 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -8 283 790 | -394 691 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -8 283 790 | -394 691 |
| Årsresultat | | -8 283 790 | -394 691 |
| Totalresultat | | -8 283 790 | -394 691 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -8 283 790 | -394 691 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -8 283 790 | -394 691 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 22 880 470 | 22 885 920 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 880 470 | 22 885 920 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 22 880 470 | 22 885 920 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 50 844 | 60 353 |
| Sum fordringer | | 50 844 | 60 353 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 174 997 | 299 262 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 174 997 | 299 262 |
| Sum omløpsmidler | | 225 841 | 359 615 |
| SUM EIENDELER | | 23 106 311 | 23 245 535 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 400 | 5 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 400 | 5 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 6 552 048 |
| Udekket tap | | 1 731 742 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 731 742 | 6 552 048 |
| Sum egenkapital | | -1 726 342 | 6 557 448 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 115 208 | 10 856 794 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 14 650 562 | 5 701 055 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 24 765 770 | 16 557 849 |
| Sum langsiktig gjeld | | 24 765 770 | 16 557 849 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 30 951 | 32 513 |
| Leverandørgjeld | | 105 | 14 618 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 35 827 | 83 107 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 66 883 | 130 238 |
| Sum gjeld | | 24 832 653 | 16 688 087 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 23 106 311 | 23 245 535 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 629588

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 476 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 19.08.2021



Organisasjonsnr: 947 476 068
HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 206 911 | 3 052 381 |
| Sum inntekter | | 3 206 911 | 3 052 381 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 11 063 756 | 3 145 068 |
| Sum kostnader | | 11 097 986 | 3 179 298 |
| Driftsresultat | | -7 891 075 | -126 917 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 50 028 | 51 710 |
| Sum finansinntekter | | 50 028 | 51 710 |
| Annen finanskostnad | | 442 743 | 319 484 |
| Sum finanskostnader | | 442 743 | 319 484 |
| Netto finans | | -392 715 | -267 774 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -8 283 790 | -394 691 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -8 283 790 | -394 691 |
| Årsresultat | | -8 283 790 | -394 691 |
| Totalresultat | | -8 283 790 | -394 691 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -8 283 790 | -394 691 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -8 283 790 | -394 691 |



Organisasjonsnr: 947 476 068
HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-----------------------------------------|--|------------|------------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 22 880 470 | 22 885 920 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 880 470 | 22 885 920 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | | 22 880 470 | 22 885 920 |
|-------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 50 844 | 60 353 |
| Sum fordringer | | 50 844 | 60 353 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------------------------------------|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 174 997 | 299 262 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 174 997 | 299 262 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 225 841 | 359 615 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 23 106 311 | 23 245 535 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 400 | 5 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 400 | 5 400 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--|-----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 6 552 048 |



| | | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 1 731 742 | |
| Sum opptjent egenkapital | -1 731 742 | 6 552 048 |
| Sum egenkapital | -1 726 342 | 6 557 448 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 10 115 208 | 10 856 794 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 14 650 562 | 5 701 055 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 24 765 770 | 16 557 849 |
| Sum langsiktig gjeld | 24 765 770 | 16 557 849 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 30 951 | 32 513 |
| Leverandørgjeld | 105 | 14 618 |
| Annen kortsiktig gjeld | 35 827 | 83 107 |
| Sum kortsiktig gjeld | 66 883 | 130 238 |
| Sum gjeld | 24 832 653 | 16 688 087 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 23 106 311 | 23 245 535 |



Organisasjonsnr: 947 476 068
HUMLEGÅRDEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Humlegården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 25. juni 2021





Til andelseierne i Humlegården Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil den ordinære generalforsamlingen i Humlegården Borettslag bli avholdt digitalt via Vibbo.no, slik som i fjor.

I denne vedvarende ekstraordinære situasjonen mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Den digitale generalforsamlingen åpnes **mandag 21. juni 2021 kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i **4 dager**
- Siste dato for avstemming er **fredag 25. juni 2021 kl. 09:00**.

Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link via SMS.
- Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har samtykket til digital kommunikasjon, får innkallingen med stemmeseddelskjema pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på siste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende denne stemmeseddelen til styret e-post styret@sorligata.no eller i postkasse ved inngangen til Sørligata 40B, for at din deltakelse skal bli registrert.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 25. juni kl. 09:00** for å registrere din deltakelse.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til den digitale generalforsamlingen vil du finne på Vibbo.no fra 17. juni, men du kan logge inn på Vibbo og din profil allerede nå.

Selv om du mottar innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer i generalforsamlingen der.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Humlegården Borettslag. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5936>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppussing oppgang 40b, og potensielt andre oppganger
6. Branndører
7. Separate låser og nøkler til port/oppgang og kjellerdører
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Humlegården Borettslag

Åsa Hallsteinsdatter Hoel

Mohsin Boudden

Trygve Lie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av innkallingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en andelseier til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Trygve Lie og Mohsin Boudden. Protokollen blir sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trygve Lie og Mohsin Boudden velges som protokollvitner.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Det foreslås at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|----------------|
| Leder | Åsa Hallsteinsdatter Hoel | Sørligata 44 |
| Styremedlem | Mohsin Boudden | Sørligata 44 |
| Styremedlem | Trygve Lie | Sørligata 46 C |
| Varamedlem | Thomas Kreppen Horseng | Sørligata 40 C |
| Varamedlem | Tonje Landsnes Joa | Sørligata 40 A |

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

Generelle opplysninger om Humlegården Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Humlegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947476068, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Sørligata 40
Sørligata 44
Sørligata 46

Gårds- og bruksnummer :

229 149 150 151

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Humlegården Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Siden styrene for borettslaget og sameiet er identiske, redegjør vi her for både arbeidet som er gjort for sameiet og for borettslaget.

Styret har i løpet av året avholdt 9 styremøter. Utover dette har styret jobbet med oppfølging av saker gjennom egenarbeid, mailkorrespondanse og arbeidsmøter. Arbeidsfordelingen innad i styret har blitt gjort på styremøter og via mail.

Styret har fortsatt praksisen med at varamedlemmer deltar på styremøter og er medvirkende i korrespondansen og arbeidet til styret, på lik linje med de faste styremedlemmene. Siden styrene for borettslaget og sameiet er identiske, redegjør vi her for både arbeidet som er gjort for sameiet og for borettslaget.

Denne styreperioden er preget av at vi har kommet i havn og avsluttet flere store prosjekter.

Vi har avsluttet takutbedringen i 40 og fått full sluttrapport fra Hanssen Gruppen og OPAK. Prosjektet skal følges opp med en 1. års befaring i løpet av høsten 2021.

Vi har også hatt en endelig befaring på brannutberingene vi har gjennomført de siste årene. Alt arbeid vi har gjort er nå godkjent av OBRE. Vi har imidlertid fått et nytt pålegg, og det er brannutbedring av kjeller i 40 delen. Dette har ikke ligget inne i det vi tidligere har fått pålegg om å fikse, men kom inn etter siste befaring. Vi har fått en utsettelse av dette til sommeren 2022. Styret vil komme med mer info om dette prosjektet senere.

Etter godkjenning av OBRE kunne vi endelig begynne å leie ut trappeboder til de som ønsket dette. De aller fleste bodene er nå leid ut. Hvis man ønsker å stå på venteliste, så kan man sende inn dette til styret. Vi jobber fremdeles med å finne ut av bodene i 44. Her ligger bodene som en del av leilighetene og ikke som sameiet. Vi jobber med OBOS for å finne en forklaring og løsning på dette.

Styret har jobbet med de siste sakene etter utbyggingen av loftet i 44 og 46. Her har det vært problemer med vifte og rør som fryser om vinteren.

Viftene er nå byttet ut i alle oppganger. Sequoia tok tilslutt ansvaret for dette, og bygget om og byttet ut viftene. De tok også tilslutt ansvar for frosne rør i 46, og har utbedret dette.

I august gjennomførte vi en brannvernrunde og sjekket brannvarslere og slukningsutstyr i alle leiligheter. Styret gjennomførte dette i samarbeid med Norsk Brannvern.

Vi vet at mange fremdeles venter på oppussing av trappeoppganger i 40. Dette har vi beklageligvis måtte sette på vent mange ganger, pga. store og dyre prosjekter.



Oppussing av trappeoppgangene er kosmetisk, og vil derfor havne i andre rekke når det er snakk om nødvendig vedlikehold. Styret håper at vi snart kan ta fatt på denne oppgaven, men vi må være helt sikre på den økonomiske situasjonen først.

COVID-19 pandemien har også berørt oss på flere områder. For det første har styret valgt å ikke avholde årlige dugnader med hensyn til smittevern. For det andre har styret hatt tett kontakt med vår leietager Grådi under pandemien da det siste året har vært en veldig vanskelig situasjon for hele restaurant og utelivsbransjen. Situasjonen til Grådi er at de dessverre har falt utenfor statlige kompensasjoner og ikke fått støtte til f.eks leiekostnader. Grådi har i store deler av pandemien klart seg ved å tære på midler di hadde til rådighet, ekstremt fokus på besparelser samt levering av take away, men det har vært vanskelig. Under siste nedstegning av Oslo sviktet take away salget for Grådi og de stod mer eller mindre ovenfor konkurs som eneste alternativ.

Med råd fra OBOS og jurist valgte styret å gi Grådi fritak for husleie i perioden fra April til restauranter fikk lov til å ha gjester igjen av Oslo kommune (med mindre ut Mai) med den begrunnelse at tapet Sameiet tar i form av tapt husleie trolig ville bli mindre enn tapet Sameiet ville være nødt til å ta hvis Grådi gikk konkurs og vi måtte finne en ny leietager.

Grådis kontrakt stod også for reforhandling i April. Styret valgte å ikke påbegynne en ny forhandling med Grådi midt i en periode der de var pålagt å være stengt av Oslo kommune. Reforhandling av kontrakten med Grådi er satt til Desember 2021 der ny kontrakt skal gjelde fra 1 Januar 2022. Grådi er informert om at deres husleie vil bli økt i kommende reforhandling.

Styret jobber kontinuerlig med oppfølging av henvendelser fra beboerne på e-post og facebook-gruppen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 206 911 mot budsjettert 3 198 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 097 986.

Dette er kr 9 117 912 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak borettslagets andel av kostnader til rehabilitering av taket. Dette er finansiert gjennom lån i sameiet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 283 790 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 158 958 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 23 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Eiendomsskatten følger egne satser.

Lån

Humlegården Borettslag har lån i EIKA og Husbanken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Humlegården Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Humlegården Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XA44X-PJX5K-H7J5M-XF56C-5KZPZ-103KT



HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

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 mulig til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 229 378 | 157 736 | 229 378 | 158 958 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -8 283 790 | -394 691 | 951 926 | 809 054 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 15 | -741 586 | -709 546 | -724 000 | -779 000 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 9 133 565 | 0 | 0 | 0 |
| Red. annen langs. gjeld | -184 058 | -54 162 | 0 | 0 |
| Reduksjon formue i fellesanlegg | 5 450 | 1 230 040 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -70 419 | 71 642 | 227 926 | 30 054 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 158 958 | 229 377 | 457 304 | 189 012 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 225 841 | 359 615 | | |
| Kortsiktig gjeld | -66 883 | -130 238 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 158 958 | 229 377 | | |



HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 193 926 | 3 039 396 | 3 185 000 | 3 483 000 |
| Andre inntekter | 3 | 12 985 | 12 985 | 13 000 | 13 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 206 911 | 3 052 381 | 3 198 000 | 3 496 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 230 | -4 230 | -4 230 | -4 230 |
| Styrehonorar | 5 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 441 | -9 553 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -100 650 | -97 813 | -100 000 | -104 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -3 559 | -6 515 | -30 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -45 142 | -74 632 | -20 000 | -23 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -15 210 | -15 422 | -13 000 | -15 000 |
| Kostnader sameie | 18 | -10 620 076 | -2 667 398 | -1 486 344 | -2 055 216 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -182 775 | -179 490 | -188 000 | -189 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -84 904 | -94 247 | -98 500 | -89 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -11 097 986 | -3 179 298 | -1 980 074 | -2 529 946 |
| DRIFTSRESULTAT | | -7 891 075 | -126 917 | 1 217 926 | 966 054 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 50 028 | 51 710 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -442 743 | -319 484 | -266 000 | -157 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -392 715 | -267 774 | -266 000 | -157 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -8 283 790 | -394 691 | 951 926 | 809 054 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -6 552 048 | -394 691 | | |
| Udekket tap | | -1 731 742 | 0 | | |



HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 20 107 561 | 20 107 561 |
| Tomt | | 2 365 536 | 2 365 536 |
| Andel formue i fellesanlegg | 18 | 407 373 | 412 823 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 22 880 470 | 22 885 920 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 374 | 5 251 |
| Kundefordringer | | 0 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 46 470 | 51 856 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 3 246 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 174 245 | 298 514 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 752 | 748 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 225 841 | 359 615 |
| SUM EIENDELER | | 23 106 311 | 23 245 535 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 54 * 100 | | 5 400 | 5 400 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 6 552 048 |
| Udekket tap | 14 | -1 731 742 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 726 342 | 6 557 448 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 10 115 208 | 10 856 794 |
| Borettsinnskudd | 16 | 4 470 300 | 4 470 300 |
| Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg | 18 | 10 180 262 | 1 230 755 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 24 765 770 | 16 557 849 |

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 629 802 |
| Seksjonert lokale | 297 600 |
| Balkong | 145 800 |
| Trappevask | 95 400 |
| Tilleggsleie (kjeller) | 23 100 |
| Eiendomsskatt | 2 224 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 193 926 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Utfakturert eiendomsskatt | 12 985 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 12 985 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 230 |

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 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 441.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 559 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 559 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -12 176 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -259 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -2 707 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -45 142 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt | -15 210 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -15 210 |

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

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -375 |
| Renhold ved firmaer | -74 290 |
| Trykksaker | -1 017 |
| Andre kontorkostnader | -2 421 |
| Porto | -1 497 |
| Bank- og kortgebyr | -3 179 |
| Velferdskostnader | -2 125 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -84 904 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 126 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 792 |
| Andel renteinntekter Humlegården Sameie | 49 106 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 50 028 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -107 217 |
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -57 557 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -16 034 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -30 557 |
| Renter på lån i Husbanken | -10 531 |
| Andel rentekostnader lån i Humlegården Sameie | -206 766 |
| Andel rentekostnader Humlegården Sameie | -14 081 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -442 743 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | | |
|--------------------------------------------|------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1986 | 17 957 583 | |
| Tomt regnskapsmessig utskilt | -2 365 536 | 15 592 047 |
| Næringsseksjon år 2000, seksjon nr. 2 i 40 | | 1 232 100 |
| 4 nye leiligheter råloft 2017 | | 283 100 |
| Balkonger 2008 | | 3 000 314 |
| SUM BYGNINGER | | 20 107 561 |

Tomten er eiet.

Gnr.229/bnr.149 M. flere

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

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant



bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 399 694

Nedbetalt i år 158 693

-4 441 613

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015 -3 482 129

Nedbetalt tidligere 956 046

Nedbetalt i år 254 616

-2 271 467

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985 -3 600 000

Nedbetalt tidligere 2 563 953

Nedbetalt i år 94 840

-941 207

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985 -7 350 000

Nedbetalt tidligere 5 346 526

Nedbetalt i år 183 398

-1 820 076

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1987 -1 760 000

Nedbetalt tidligere 1 069 116

Nedbetalt i år 50 039

-640 845

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 115 208

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1986 | -4 187 600 |
| Økt 2017 (tinglyst 07.04.2020) | -282 700 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -4 470 300 |

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 4 470 300 |
| Pantelån | 10 115 208 |
| Påløpte avdrag | 28 636 |
| TOTALT | 14 614 144 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 20 107 561 |
| Tomt | 2 365 536 |
| TOTALT | 22 473 097 |

NOTE: 18**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 93,78% av Humlegården Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Humlegården Sameie som utgjør kr 10 230 201.

Selskapets andel i Humlegården Sameie vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel formue i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Humlegården Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



HUMLEGÅRDEN SAMEIE
ORG.NR. 896 408 372, KUNDENR. 7087

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 958 630 | 1 584 876 | 1 585 000 | 2 191 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 1 958 630 | 1 584 876 | 1 585 000 | 2 191 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -16 160 | -22 560 | -22 560 | -22 560 |
| Styrehonorar | 4 | -160 000 | -160 000 | -160 000 | -160 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 145 | -6 549 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -50 385 | -48 965 | -50 000 | -52 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -52 478 | -8 440 | -120 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -9 808 299 | -1 326 574 | -6 630 000 | -171 000 |
| Forsikringer | | -401 516 | -375 061 | -398 000 | -430 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -557 978 | -517 834 | -558 288 | -563 000 |
| Energi/fyring | | -174 779 | -273 599 | -300 000 | -300 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -96 481 | -104 915 | -96 500 | -92 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -11 325 220 | -2 844 496 | -8 345 348 | -1 811 060 |
| DRIFTSRESULTAT | | -9 366 590 | -1 259 620 | -6 760 348 | 379 940 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 52 361 | 53 133 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -235 487 | -47 615 | -49 000 | -253 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -183 126 | 5 518 | -49 000 | -253 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -9 549 716 | -1 254 102 | -6 809 348 | 126 940 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -381 674 | | |
| Udekket tap | | -9 549 716 | -872 428 | | |



HUMLEGÅRDEN SAMEIE
ORG.NR. 896 408 372, KUNDENR. 7087

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|--------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 609 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 6 255 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 486 232 | 633 122 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 486 232 | 639 986 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 486 232 | 639 986 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 12 | -10 422 144 | -872 428 |
| SUM EGENKAPITAL | | -10 422 144 | -872 428 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 10 855 127 | 1 312 344 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 10 855 127 | 1 312 344 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 2 775 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 21 454 | 199 797 |
| Påløpte renter | | 1 395 | 273 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 27 626 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 53 249 | 200 070 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 486 232 | 639 986 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.05.2021
Styret i Humlegården Sameie

Åsa Hallsteinsdatter Hoel /s/ Mohsin Boudden /s/ Trygve Lie /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 711 904 |
| Felleskost næring | 246 726 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 958 630 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -22 560 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 6 400 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 160 |

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 160 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 145.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -10 844 |
| OBOS Prosjekt AS | -35 192 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 443 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -52 478 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| OPAK AS, prosjektledelse rehabilitering tak | -350 955 |
| Bjørsvika Apartments AS og Forenom AS; omplassering en eier ifbm rehab. tak | -54 071 |
| Spikern Bygg AS, branndører | -649 267 |
| A.Hansen Gruppen AS; rehabilitering tak | -8 521 389 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -9 575 682 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -22 471 |
| Drift/vedlikehold VVS | -60 876 |
| Drift/vedlikehold elektro | -49 140 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 929 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -32 252 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -58 505 |
| Kostnader dugnader | -443 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -9 808 299 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -325 873 |
| Feieavgift | -8 280 |
| Renovasjonsavgift | -223 824 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -557 978 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid | -7 101 |
| Lyspærer og sikringer | -8 058 |
| Vaktmestertjenester | -76 085 |
| Trykksaker | -806 |
| Andre kontorkostnader | -1 984 |
| Porto | -300 |
| Bank- og kortgebyr | -2 147 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -96 481 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 990 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 51 371 |



| | |
|---------------------------|---------------|
| SUM FINANSINTEKTER | 52 361 |
|---------------------------|---------------|

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -40 210 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -60 555 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -90 318 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -41 440 |
| Renter på leverandørgjeld | -2 827 |
| Andre rentekostnader | -137 |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM FINANSKOSTNADER | -235 487 |
|----------------------------|-----------------|

NOTE: 12

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 på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -1 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 187 656 | |
| Nedbetalt i år | 60 635 | |
| | | -1 251 709 |

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden var 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2020 | -7 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 7 000 000 | |
| | | 0 |

OBOS-banken AS



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden var 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2020 | -8 988 739 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 8 988 739 | 0 |

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -9 640 693 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 37 275 | -9 603 418 |

| | | |
|------------------------------------|--|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -10 855 127 |
|------------------------------------|--|--------------------|

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld) -27 626

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -27 626 |
|-----------------------------------|----------------|



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post styret@sorligata.no. Se Humlegården Sameies hjemmeside på www.yourvismawebste.com/borettslaget-sorligaten-40446dr for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Humlegården har avtale om vaktmestertjenester med Gamle Oslo Servicesentral. Trappevask utføres av samme selskap, på oppdrag av borettslaget. Vaktmesteren og GOS jobber på oppdrag fra styret i sameiet og borettslaget. Den enkelte andelseier skal i utgangspunktet ikke bestille tjenester fra vaktmester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78511394. 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54 eller se deres hjemmeside www.get.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Brannutbedring

Brannutbedring måtte gjennomføres etter pålegg fra OBRE (Oslo Brann- og redningsetat).

Borettslaget har mottatt en tiltaksliste fra OBRE som måtte dokumenteres gjennomført innen 01.01.2020, herunder utbedring av baktrapper i 40, utbedring av trappeboder, utbedring for å bedre brannsikkerhet i kjeller og loft. Styret inngikk avtale med Spikern AS for å ferdigstille dette arbeidet.

I desember 2019 sendte styret inn dokumentasjon på alle punkter foruten utbedring på loftet i 40 (som tok lenger tid enn forventet).

Alle punkter på listen er godkjent, foruten to punkter hvor OBRE har bedt om ytterligere dokumentasjon innen 01.09.2020.

2019 - 2020 Utbedring av tak nr. 40

Arbeid og prosjektstyring for utbedring av taket i 40-delen. Inngikk avtale om rådgivning og prosjektledelse med OPAK høst 2019.

OPAK og styret jobbet sammen for å lage plan og kravspesifikasjon til anbudsrunde med entreprenører. Styret sendte ut kravspesifikasjon til 6 entreprenørfirmaer i desember 2019, med svarfrist januar 2020. Styret inngikk en avtale med Hansen Gruppen AS, med oppstart av prosjektet i februar 2020.

2019 Brannvernrunde

September 2019 - gjennomført brannvernrunde i samarbeid med Norsk Brannvern. Sjekket av brannvarslere og slukningsutstyr i alle leiligheter.

2017 - 2018 Oppgradering av bakgård

Utbedringen har gitt mer plassutnyttelse av fellesarealet, dekke med rettet drenering og brannsikker løsning for søppelhåndtering.

2017 - 2018 Lydisolasjon i leiligheter i 44/46

Lydisolasjon fra loftet ned til underboere ifbm loftsutbyggingen. Iverksatt målinger utført av Brekke og Strand AS, som viste tydelig avvik fra standard flere



| | | |
|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>steder. Utbygger har erkjent problemet og ønsker å utbedre dette.</p> <p>2018: Utbedringer i samtlige leiligheter hvor det var innmeldt problemer og hvor lydmåling viste at krav til lydklasse ikke var oppfylt. Styret har hatt godt samarbeid med utbygger. Tiltakene som ble iverksatt er i tråd med Rambølls anbefalinger, som foreligger i egen rapport.</p> |
| 2017 | Utbedring av elektrisk anlegg | <p>Utskiftninger i det elektriske anlegget på deler som var foreldet og som forårsaket strømbrudd og utgjorde brannfare. Styret kompletterte brannvarslingsanlegget slik at loftsareal også er dekket, samt at det ble utført reparasjoner og justeringer på anlegget.</p> |
| 2016 | Utbedring av kjellere | <p>Som del av loftsallet ble kjellerarealene utbedret. Det ble satt opp nye kjellerboder til alle beboere, lys, ventilasjon og varme for å stabilisere fuktighet, renovering av gulv, tak og vegger.</p> |
| 2016 - 2018 | Salg og utbygging råloft i 44 og 46 | <p>2016: Salg av loftsarealer iht. vedtak fra generalforsamling. Etter tilbudsrunde ble utbygger med beste samlede tilbud mtp. pris og troverdig gjennomføring valgt. I samarbeid med OBOS Juridisk ble det laget kjøpskontrakt, som også innbefattet utbedring og rehabiliteringstjenester på oppgradering av kjeller og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg.</p> |
| 2016 | Installert seriekoblet brannvarsling | <p>Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal i gården.</p> |
| 2016 | Fasaderehabilitering 40-delen | <p>Etter varsler om mulig løsmasse som kunne falle ned fra fasaden i 40-delen valgte styret å foreta en helhetlig rehabilitering av fasaden i 40-delen, både ut mot gate og indre gård. Myr og løs masse ble reparert, fasaden malt, defekte nedløpsrør skiftet, varmekabler og elektrisk tilkobling oppgradert. Det</p> |



| | | |
|------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | ble også utført en midlertidig tettejobb på huller i taket. |
| 2016 | Skillevegg mellom leilighet og næring | Skillevegg mellom leilighet og næringslokale i 1. etg. i 40-delen ble byttet. |
| 2011 | Skifte av tak i nr 44 og 46, samt fasade | |
| 2011 | Tilstandsrapport fra OPAK (sameiet) | Sameiet fikk i 2011 utført en tilstandsrapport fra OPAK med vedlikeholdsplan for gården, som tilsier et vesentlig behov for rehabilitering de kommende årene for å få gården opp på et forskriftsmessig nivå. |



Sak 5

Oppussing oppgang 40b, og potensielt andre oppganger

Forslag fremmet av: Odd Nordahl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På Generalforsamlingen 6. juni 2019 ble følgende enstemmig vedtatt:

"Forslag C: Oppussing oppgang 40b, og potensielt andre oppganger Forslag C1: Styret innhenter tilbud for oppussing av de oppgangene der styret finner det nødvendig, og velger det tilbudet de finner best etter de kriterier styret finner viktige. Om ingen tilbud fremstår som gode, informeres beboerne om at prosessen er satt på pause inntil videre. Vedtak: Enstemmig vedtatt"

Generalforsamlingen er inneforstått med at årene 2019 og 2020 har gitt ekstra belastning for sittende styre, men ber om at dette blir en prioritert oppgave for styret det kommende året.

Styrets innstilling

Vedtak fra Generalforsamlingen 6. juni 2019 videreføres.

Forslag til vedtak

Oppussing oppgang 40b, og potensielt andre oppganger. Styret innhenter tilbud for oppussing av de oppgangene der styret finner det nødvendig, og velger det tilbudet de finner best etter de kriterier styret finner viktige. Om ingen tilbud fremstår som gode, informeres beboerne om at prosessen er satt på pause inntil videre.



Sak 6

Branndører

Forslag fremmet av: Odd Nordahl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Høsten 2019 valgte Borettslaget å blokkere bakdører for enkelte leiligheter i 40. Beboerne fikk mulighet til for egen regning å sette inn branndør.

Å ha en sekundær utgang er av en rapport i Cowi trukket frem som det beste brannverntiltaket man kan gjøre. Muligheten til å opprette utleiedel, som regnes som fordelaktig for verdi av leiligheten, blir selvfølgelig kraftig redusert av å ikke ha to innganger.

Borettslaget har ansvar for å skifte ut dører. Dette ble gjort av Borettslaget i 44 og 46 for ca 5 år siden. Den gang valgte også Borettslaget å bruke litt ekstra penger på å få dører med klassisk utseende fremfor flate dører.

For bakdørene i 40, valgte altså styret å kreve beboere for betaling for i det hele tatt å få beholde døren. Jeg synes dette var uakseptabelt, men fordi generalforsamlingen i juni 2019 hadde diskutert utbygging av trappeløpene under forutsetning av at alle dørene kunne lukkes valgte jeg å akseptere at døren ble lukket. Jeg skrev da til styret:

"For vår del er vi nå enige om at vi kan gå med på at den fjernes. Men da som forutsetning at vi får en vegg i stedet. Med det mener jeg at den må gjøres ferdig med et minimum av finish, feks gipsplater med hvit maling og enkel gulvlist. Å plutselig få en "råvegg" (stendere eller ubehandlet gips) inn på kjøkkenet er ikke så aktuelt."

Dette ble ikke besvart, og arbeidet ble utført.

Brannsikringen viste seg imidlertid å være at det ble slått på gipsplater på utsiden av døren. Resultatet er at jeg på kjøkkenet mitt har en dør som aldri noen gang kan åpnes. Åpenbart er det dumt å ha en dør "midt på veggen", og når den ikke kan åpnes er det heller ingen fordeler med dette.

Forslag til vedtak

Borettslaget tar kostnaden av å skifte ut de blokkerte dørene på innsiden av leilighetene også, og å gjøre basic arbeid for at den innvendige veggen vil se OK ut.

Generalforsamlingen ber styret om å forsikre seg om at den endringen i brannceller det er å stenge en inngangsdør, er godkjent av Plan- og bygningsetaten.



Sak 7

Separate låser og nøkler til port/oppgang og kjellerdører

Forslag fremmet av: Olav A. Hegnar og Anette W. Stulen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fremme forslag for generalforsamlingen at vi anskaffer separate låser og nøkler til port/oppgang og kjellerdører.

Vi har veldig troen på å bytte til egne låser til kjeller. Hvis systemnøkler til borettslaget havner på avveie, så er det gjerne fordi noen (håndverkere, posten, etc) har fått nøkler for å komme inn i oppgang. Faren ved dette vil elimineres hvis vi har egne nøkler til kjeller.

Vi skjønner at det er mer lettvint med én nøkkel til alle tre låsene, men det er også en betydelig sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling

Styret er klar over at det er problemer med uvedkommende som kommer seg ned i kjelleren og at det har vært flere innbrudd over tid. Styret er også klar over at portene våre begynner å bli modne for en oppgradering. Vi har bl.a problemer med at de ikke lukker seg skikkelig når det er kaldere og de krever konstant justering av vaktmester. Det er samtidig også noen porttelefoner som ikke fungerer og som trenger vedlikehold. Styret innstilling er at vi ser på låser, porter og porttelefoner under et der vi bytter porter, porttelefoner og innfører et elektronisk låsesystem. Fordelen med elektronisk låsesystem er at vi kan deaktivere nøkkler som kommer på avveie. Et nytt portsystem og elektronisk system vil også åpne for muligheter som gjør det enklere for beboere å gi tilgang til håndverkere og bud personell selv om man ikke er hjemme og uten å måtte tildele fremmede nøkkler som kan kopieres.

Forslag til vedtak 1

Det utstedes som innsendt forslag egne nøkkler for kjellerdørene.

Forslag til vedtak 2

Styret innhenter tilbud på nye porter, porttelefoner og elektroniske låser og velger det tilbudet de finner best etter de kriterier styret finner viktige. Om ingen tilbud fremstår som gode eller ikke er økonomisk gjennomførbart innenfor årets budsjett, informeres beboerne om at prosessen er satt på pause inntil videre.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

For gjeldende periode er vi i den situasjonen at alle styremedlemmer med unntak av et medlem har mulighet til å fortsette i sine verv.

Innstilling

Gjeldende styre anbefaler at eneste styremedlem som kan fortsette i en periode til, Trygve Lie, tar styrevervet.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Trygve Lie

Trygve er det eneste styremedlemmet som stiller på gjenvalg fra tidligere.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Anna Oreshkova

Christian Dahlsvaag

Lasse Eriksen Bjørn

Olav Hegnar

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anna Oreshkova

Christian Dahlsvaag

Lasse Eriksen Bjørn

Olav Hegnar



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



STEMMESEDDEL

Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5936 **Selskapsnavn** Humlegården Borettslag
Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Generalforsamlingen åpnes 21.06.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 25.06.2021 kl. 09:00.

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

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

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

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

2. Godkjenning av protokollvitner

Som protokollvitner velges Trygve Lie og Mohsin Boudden.

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

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsregnskapet for 2020 godkjennes, og årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

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

4. Godkjenning av styrehonorar

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 settes til kr. 30 000.

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

5. Oppussing oppgang 40b, og potensielt andre oppganger

Oppussing oppgang 40b, og potensielt andre oppganger. Styret innhenter tilbud for oppussing av de oppgangene der styret f inner det nødvendig, og velger det tilbudet de f inner best etter de kriterier styret f inner viktige. Om ingen tilbud fremstår som gode, informeres beboerne om at prosessen er satt på pause inntil videre.



| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

6. Branndører

Borettslaget tar kostnaden av å skifte ut de blokkerte dørene på innsiden av leilighetene også, og å gjøre basic arbeid for at den innvendige veggen vil se OK ut.

Generalforsamlingen ber styret om å forsikre seg om at den endringen i brannceller det er å stenge en inngangsdør, er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

7. Separate låser og nøkler til port/oppgang og kjellerdører

Stem først for eller mot forslaget om låser og nøkler til port/oppgang og kjellerdører:

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Stem deretter på ett av de følgende to forslagene:

Forslag 1

Det utstedes som innsendt forslag egne nøkkler for kjellerdørene.

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

Forslag 2

Styret innhenter tilbud på nye porter, porttelefoner og elektroniske låser og velger det tilbudet de finner best etter de kriterier styret finner viktige. Om ingen tilbud fremstår som gode eller ikke er økonomisk gjennomførbart innenfor årets budsjett, informeres beboerne om at prosessen er satt på pause inntil videre.

| | | | | |
|----------|-----|--|-----|--|
| Stemmer: | For | | Mot | |
|----------|-----|--|-----|--|

8. Valg av tillitsvalgte

Stem på to av kandidatene til styremedlemsvervene, og to av kandidatene til varamedlemsvervene.

| Stemmer: | Verv | Navn på kandidat | For | Blank |
|----------|----------------------|---------------------|-----|-------|
| | Styreleder for 2 år | Trygve Lie | | |
| | Styremedlem for 2 år | Anna Oreshkova | | |
| | Styremedlem for 2 år | Christian Dahlsvaag | | |
| | Styremedlem for 2 år | Lasse Eriksen Bjørn | | |
| | Styremedlem for 2 år | Olav Hegnar | | |
| | Varamedlem for 1 år | Anna Oreshkova | | |
| | Varamedlem for 1 år | Christian Dahlsvaag | | |
| | Varamedlem for 1 år | Lasse Eriksen Bjørn | | |
| | Varamedlem for 1 år | Olav Hegnar | | |

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post styret@sorligata.no eller i postkasse ved inngangen til Søriligata 40B., innen fristen **25. juni kl. 09:00** for at din deltagelse skal bli registrert.



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.