



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 703 943  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG  
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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 244 332	4 970 474
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 244 332</b>	<b>4 970 474</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Annen driftskostnad		2 666 185	2 249 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 825 925</b>	<b>2 403 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 418 407</b>	<b>2 567 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 353	2 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 353</b>	<b>2 234</b>
Annen finanskostnad		205 053	281 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 053</b>	<b>281 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 700</b>	<b>-279 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 215 707	2 287 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		227 523 000	227 523 000
Sum varige driftsmidler		227 523 000	227 523 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		227 523 000	227 523 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 838	2 838
Andre fordringer		428 301	349 259
Sum fordringer		431 139	352 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 696 468	1 751 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 696 468	1 751 285
Sum omløpsmidler		2 127 607	2 103 382
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 650 607</b>	<b>229 626 382</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>340 000</b>	<b>340 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		173 608 084	171 392 376
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>173 608 084</b>	<b>171 392 376</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>173 948 084</b>	<b>171 732 376</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 982 460	12 032 352
Øvrig langsiktig gjeld		45 232 600	45 232 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 215 060</b>	<b>57 264 952</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 215 060</b>	<b>57 264 952</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 093	1 216
Leverandørgjeld		51 728	-18 320
Annen kortsiktig gjeld		434 642	646 157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>487 463</b>	<b>629 054</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 702 523</b>	<b>57 894 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 650 607</b>	<b>229 626 382</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266344

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 703 943  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG  
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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

#### 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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 989 703 943  
ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 244 332	4 970 474
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 244 332</b>	<b>4 970 474</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Annen driftskostnad		2 666 185	2 249 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 825 925</b>	<b>2 403 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 418 407</b>	<b>2 567 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 353	2 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 353</b>	<b>2 234</b>
Annen finanskostnad		205 053	281 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 053</b>	<b>281 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 700</b>	<b>-279 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 215 707	2 287 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>



Organisasjonsnr: 989 703 943  
ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		227 523 000	227 523 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		227 523 000	227 523 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 838	2 838
Andre fordringer		428 301	349 259
Sum fordringer		431 139	352 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 696 468	1 751 285
Sum omløpsmidler		2 127 607	2 103 382
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 650 607</b>	<b>229 626 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		340 000	340 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	173 608 084	171 392 376
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>173 608 084</b>	<b>171 392 376</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>173 948 084</b>	<b>171 732 376</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 982 460	12 032 352
Øvrig langsiktig gjeld	45 232 600	45 232 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>55 215 060</b>	<b>57 264 952</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 215 060</b>	<b>57 264 952</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 093	1 216
Leverandørgjeld	51 728	-18 320
Annen kortsiktig gjeld	434 642	646 157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>487 463</b>	<b>629 054</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>55 702 523</b>	<b>57 894 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>229 650 607</b>	<b>229 626 382</b>



Organisasjonsnr: 989 703 943  
ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

5675 St Edmunds Vei Borettslag





## Til andelseierne i St Edmunds Vei Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00 i Bydel Ullerns lokaler - Hoffsvæien 48.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i St Edmunds Vei Borettslag  
avholdes tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00 i Bydel Ullerns lokaler - Hoffsveien 48.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag fra andelseierne eller styret.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 01.04.2022

Styret i St Edmunds Vei Borettslag

Berit Bull-Gjertsen    Hilde Marie Flesland    Anders Larmerud    Ole Jakob Ramsøy    Espen  
Akselsen Tuffe

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Berit Bull-Gjertsen	St Edmunds Vei 33
Styremedlem	Hilde Marie Flesland	St.Edmunds Vei 25
Styremedlem	Anders Larmerud	St.Edmunds Vei 27
Styremedlem	Ole Jakob Ramsøy	St.Edmunds Vei 35
Styremedlem	Espen Akselsen Tufte	St.Edmunds Vei 35

### Valgkomiteen

Vidar Neshagen	St Edmunds Vei 33
Mats André Andersen	St.Edmunds Vei 25

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

### Generelle opplysninger om St Edmunds Vei Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

St Edmunds Vei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989703943, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

St Edmunds Vei 35  
St Edmunds Vei 33  
St Edmunds Vei 27  
St Edmunds Vei 25

Gårds- og bruksnummer:

31 473 475

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.

St Edmunds Vei 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

Styret har avholdt 9 styremøter og en ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ble avviklet elektronisk. Seks Nyhetsbrev er sendt andelseierne og beboerne i Borettslaget. På grunn av coronasituasjonen ble det ikke arrangert vanlig dugnad, men mange andelseiere utførte arbeid både med raking, rydding og maling våren 2021. Av samme grunn er det heller ikke avholdt brannøvelse siste år.

## Økonomi

Økonomien til Borettslaget var ved årsskiftet tilfredsstillende. Inntekter var i henhold til budsjett mens kostnadene var noe høyere, grunnet uforutsett vedlikehold på ventilasjonsanleggene. Det var nødvendig å skifte lagre på viftemotorer, samt automatikk.

Dette medførte en merkostnad på ca. Kr. 200 000,- i forhold til budsjettet.

Driftsresultatet for 2021 viser Kr. 926 526,- mot budsjett Kr. 1 103 620,-

Det vises for øvrig til vedlagte regnskap med noter.

## Serviceavtaler

Serviceavtalene blir vurdert jevnlig ut fra økonomiske og kvalitetsmessige kriterier. Vi har ikke funnet det nødvendig å endre serviceporteføljen i 2021.

## Forsikringer

Borettslaget er forsikret hos If gjennom Obos. Forsikringen inkluderer bygningsforsikring, ansvarforsikring og personforsikring ved organisert dugnad. Det er viktig at beboer selv sørger for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre da dette ikke dekkes av borettslagets forsikring.

## Heis

Vedlikeholdet på heisene har vært noe mindre omfattende enn tidligere år. Det har vært noen utfordringer med heisen i nr. 27, men dette ser nå ut til å ha løst seg. Vi skal være oppmerksomme på fremtidige oppgraderinger, da heisene begynner å bli noe utdaterte med hensyn til tilgjengelig automatikk etc. På slutten av året ble vi også gjort oppmerksomme på at vi må skifte alarmtelefonene fra faste til digitale linjer. Denne kostnaden vil påløpe i 2022.

## Ventilasjon

### Fellesventilasjon - service

Det er i tillegg til normal service foretatt nødvendig utskifting av lagre på alle viftemotorer, samt oppgradering av automasjon. Byttet mastere, betjeningspaneler, alle temperaturfølere og frekvensomformere.

Ventilasjonsanleggene er nå oppgradert med ny teknologi.

### Ventilasjon i den enkelte bolig

Det har kommet nye ventilatorer på markedet og styret har fått forespørsel om disse kan monteres istedenfor den vegghegte.

Vi viser til Husordensreglene § 12:

#### **§12 ENDRINGER I TEKNISKE INSTALLASJONER**

*Det er ikke tillatt med inngripe i borettslagets tekniske installasjoner som for eksempel kjøkkenventilator, radiator, gassanlegg uten at styret har gitt skriftlig tillatelse.*

Styret har bragt i erfaring at SINTEF har et stort ventilasjonsprosjekt under arbeid som vil avklare hvorvidt integrerte ventilatorer i platetopp kan anbefales.

Konklusjon på dette temaet er ventet høsten 2022.

Inntil videre er det ikke tillatt å montere ventilator i benkeplaten.

### **Utbedring utendørs**

Det er i løpet av året rehabilitert gangheller til nr. 25 og 27, samt lagt nye skiferheller i trapp. Sameiet i nr. 29 – 31 har foretatt reasfaltering av parkeringsplass. Dette har også kommet borettslaget til gode. Nedgraving av papircontainere ble satt på vent, grunnet økonomi. Vi håper å få ordnet dette i 2022.

### **Terrassene utbedring/kontroll**

En rekke plattinger og terrassegulv er skiftet. Resterende «innmeldte» dårlige og råtne gulv vil bli rehabilitert i 2022.

Det er foretatt en kontroll/besiktigelse av utvendige terrasser i 6. etg. To terrasser er i en slik forfatning at terrassegulv må skiftes i sin helhet. Arbeidene vil bli utført våren 2022.

### **TV og bredbånd**

Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og TV hos Telenor. I løpet av april 2022 vil Telenor lansere et mer fleksibelt tilbud som gir den enkelte andelseier mulighet til å velge fritt mellom TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet som del av fellesavtalen. Produktet fra Telenor heter Frihet M. Telenor vil sende ut informasjon til alle andelseiere i forkant av utrulling.

### **Pakkebokser**

Det ble gjennomført et pilotprosjekt på pakkeboks fra Posten. En pakkeboks er en selvbetjent automat for å hente og sende pakker. To pakkebokser ble utplassert ved pappcontainerne i perioden april - juli 2021. Bakgrunnen for piloten var at det skulle bli enklere for beboere å hente pakker i pakkeboksen fremfor å måtte reise til Coop Prix Lilleaker. Det vi observerte gjennom piloten var økt trafikk til området fra utenforstående, som også ledet til økt bruk av borettslagets pappcontainere. Pakkeboksene hadde også noe lavere nytteverdi enn først antatt, da store deler av pakkene fortsatt gikk til Coop Prix Lilleaker. I tillegg ønsker styret å bevare



fellesområdets estetiske uttrykk, hvor pakkeboksene ikke passer inn. Pakkeboksene ble derfor fjernet i løpet av august.

## **Kontakt med beboerne**

All informasjon fra styret, deriblant innkalling til Generalforsamling, sendes elektronisk. Gi beskjed hvis dere endrer e-postadresse eller mobilnummer til OBOS.

Alle i Borettslaget har nå tilgang til Vibbo. Her er det mye viktig informasjon knyttet til borettslagets leverandører, hvem som gjør hva i borettslaget, samt nyheter og nyhetsbrev. Styret mottar mange henvendelser fra beboerne. Bruk styrets epostadresse [stedmundsvei@styrerommet.no](mailto:stedmundsvei@styrerommet.no) hvis dere vil komme i kontakt med styret.

Vi ber om at dere først søker på Vibbo om dere finner svar på det dere lurer på.

## **Energi- strøm**

Energipriser, kompensasjon og avregning for 2022

Viser til Nyhetsbrev 1 utsendt februar 2022 til alle andelseiere for utdypende tekst angående Energipriser og kompensasjon for 2022.

### Støtte til strøm og fjernvarme vinteren 2021/22

Som kjent har energiprisene denne vinteren vært på svært høye nivåer. I den forbindelse besluttet Regjeringen å gi støtte for en del av kostnaden over et visst nivå (80% av kostnaden over 70 øre/KWh). Fellesstrøm og fjernvarme for borettslag ble også inkludert i denne støtteordningen, etter å ha vært utelatt i det opprinnelige forslaget fra Regjeringen.

Styret har undersøkt hvordan støtteordningen vil fungere for alle i borettslaget. Vi har vært i kontakt med vår strømleverandør (Fjordkraft), samt netteier (Elvia) for å sikre at støtten er mottatt. Vi kan bekrefte at vi har mottatt støtte for desember og januar gjennom en kreditering av nettleie til Elvia.

Kompensasjon for økte utgifter til fjernvarme er mottatt fra Fortum for januar 2022.

### St. Edmundsveis avtaler - strøm og fjernvarme

#### 1.Strøm til boligen

Alle har egen strømvtale og får kompensasjon på sin private faktura.

#### 2. Strøm til fellesområdene.

Avtale er tegnet med Fjordkraft. Dette er strøm til drift av heiser, låssystem, belysning i fellesområdene samt varme i garasjen og strøm til elbilladerne. Utgiftene til fellesstrøm har økt kraftig. Kompensasjon er mottatt fra nettleverandør, Elvia. Forbruket for den enkelte elbillader blir avlest og eieren får dette spesifisert på avregningen fra Techem. Strømutgifter til fellesområdene, belastes andelseierne iht. eierbrøk og blir spesifisert på avregningen fra Techem som kommer i 2. kvartal.



### 3. Strøm i uteområdene

Utgifter til utebelysning. Dette beløper seg kun til noen få tusen kroner i året og inngår som endel av fellesutgiftene.

### 4. Fjernvarme

Utgiftene til fjernvarme har økt kraftig. Sett i forhold til 2020 ble utgiftene mer enn doblet i 2021. Dessverre fortsetter det høye prisnivået. Selv om vi har mottatt statlig kompensasjon i januar for fjernvarme fra Fortum, må vi likevel belage oss på at vi får høyere regning når avregningen fra Techem kommer enn før. Dette er utgifter til oppvarming av leilighetene samt varmtvann. Hver leilighet har målere som registrerer forbruket. Ved å senke temperaturen et par grader og kanskje dusje litt kortere kan vi alle påvirke utgiftene våre til dette.

Vi vil presisere at selv om den statlige kompensasjonen er mottatt og hjelper med de ekstraordinære kostnadene denne vinteren, må alle beboere forberede seg på høye energikostnader denne vinteren og at a-konto beløpene som er betalt inn i løpet av året ikke vil være tilstrekkelig. Dette bekreftes av Techem via vår dialog med dem. Nøyaktig restbeløp er derimot ikke tilgjengelig før årsoppgjøret er gjennomført via Techem.

Nye oppdateringer fra Regjeringen per mars 2022 tilsier at vi skal fortsette å motta støtte for strøm og fjernvarme det kommende året.

### Avregning strøm og varme 2022

Som nevnt i fjorårets årsrapport for Borettslaget, har styret sammen med Techem og Assemblin kommet fram til en forbedret og langt mer effektiv prosess i forbindelse med årsavregning av strøm og varme for 2022. Gassavregning har blitt gjennomført av Assemblin i forbindelse med kontroll av gassanlegget og oversendt Techem per 1.3.2022 og er forventet i 2. kvartal.

### **Bevegelsessensorer i garasjeanleggene**

På bakgrunn av tilbakemeldinger fra beboere, samt ønske om å forbedre og modernisere borettslaget besluttet styret å oppgradere lysene i begge garasjeanleggene med bevegelsessensorer. Dette for å gjøre det lettere å parkere og bruke bodene i kjelleren uten å måtte gå frem og tilbake og trykke på knappen. Styret hentet inn tilbud fra elektrikere med kjennskap til garasje- og strømanlegget til borettslaget og styret valgte til slutt Hans Becker, som det beste og rimeligste tilbudet.

En oppdatering ble sendt ut i forbindelse med installasjonen av dette til andelseierne og det oppfattes som svært godt mottatt gitt tilbakemeldingene vi har fått.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 752 451.

Andre inntekter består i hovedsak av oppkobling av elbil-lader.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 825 925.

**Resultat**

Årets resultat på kr 2 215 707 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 491 881 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 723 826.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 640 144 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 2022".

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

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 849 000 til større vedlikehold.

**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. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Edmunds Vei Borettslag.

**Lån**

St Edmunds Vei Borettslag har lån i OBOS-banken.

Annuitetslån med en flytende effektiv renter på 2,29 %.

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

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i St. Edmunds Vei Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til St. Edmunds Vei Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 informasjon.

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 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 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 506EZ-8Z7EI-CMDT0-1J0DK-WJNL0-C00LB



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-25 07:26:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S06EZ-8Z7EI-CMDT0-1J0DK-WJNLO-C00LB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG  
ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 474 328</b>	<b>998 928</b>	<b>1 474 328</b>	<b>1 640 144</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 215 707	2 287 948	885 620	749 568
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-558 011	-570 579	-588 000	-516 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 491 881	-1 241 968	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>165 815</b>	<b>475 401</b>	<b>297 620</b>	<b>233 568</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 640 144</b>	<b>1 474 328</b>	<b>1 771 948</b>	<b>1 873 712</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		2 127 607	2 103 382
Kortsiktig gjeld		-487 463	-629 054
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 640 144</b>	<b>1 474 328</b>

**ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG  
ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675**



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		763 064	851 862	806 004	765 480
Innkrevde felleskostnader	2	2 977 384	2 871 644	2 878 996	2 943 520
Andre inntekter	3	12 003	5 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 752 451</b>	<b>3 728 506</b>	<b>3 685 000</b>	<b>3 709 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-14 140	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 236	-6 153	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-112 935	-109 805	-114 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-14 158	-6 930	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-838 665	-537 688	-699 000	-849 000
Forsikringer		-173 526	-161 594	-181 148	-187 148
Kommunale avgifter	9	-385 357	-362 161	-302 000	-315 300
Kostnader sameie	22, 10	-485 206	-457 767	-469 992	-479 400
Energi/fyring		0	0	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 771	-355 498	-360 000	-374 544
Andre driftskostnader	11	-278 331	-251 669	-264 500	-273 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 825 925</b>	<b>-2 403 405</b>	<b>-2 581 380</b>	<b>-2 788 432</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>926 526</b>	<b>1 325 101</b>	<b>1 103 620</b>	<b>920 568</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 491 881	1 241 968	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 418 407</b>	<b>2 567 069</b>	<b>1 103 620</b>	<b>920 568</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 353	2 234	0	0
Finanskostnader	13	-205 053	-281 355	-218 000	-171 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-202 700</b>	<b>-279 121</b>	<b>-218 000</b>	<b>-171 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 215 707</b>	<b>2 287 948</b>	<b>885 620</b>	<b>749 568</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 215 707	2 287 948		



14

St Edmunds Vei Borettslag

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	194 692 000	194 692 000
Tomt		32 831 000	32 831 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>227 523 000</b>	<b>227 523 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		451	3 308
Kundefordringer		2 838	2 838
Forskuddsbetalte kostnader		96 768	106 143
Andre kortsiktige fordringer	15	4 043	239 808
Energiavregning	19	327 039	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	257 427	314 978
Driftskonto OBOS-banken		574 700	573 835
Sparekonto OBOS-banken		864 341	862 472
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 127 607</b>	<b>2 103 382</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 650 607</b>	<b>229 626 382</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 68 * 5000		340 000	340 000
Annen egenkapital	16	173 608 084	171 392 376
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>173 948 084</b>	<b>171 732 376</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 982 460	12 032 352
Borettsinnskudd		45 232 600	45 232 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 215 060</b>	<b>57 264 952</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 783	47 886
Leverandørgjeld		51 728	-18 320
Påløpte renter		1 093	1 216
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	257 427	314 978
Energiavregning		0	260 091
Annen kortsiktig gjeld	20	139 432	23 202
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>487 463</b>	<b>629 054</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 650 607</b>	<b>229 626 382</b>
Pantstillelse	21	227 523 000	227 523 000
Garantiansvar	22	386 141	472 467

Oslo, 17.03.2022

Styret i St. Edmunds Vei Borettslag

Berit Bull-gjertsen/s/

Hilde Marie Flesland/s/

Anders Larmerud/s/

Ole Jakob Ramsøy/s/

Espen Akselsen Tufte/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres



via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	2 415 936
Kabel tv/bredbånd	365 024
Garasje	104 400
Eiendomsskatt	92 024
Kapitalkostnader på IN-lån	758 328
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 736
Overført til kapitalkostnader	-763 064
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 977 384</b>

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

Avregning brensel 2020	2 003
Elbil oppkobling	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 003</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 441, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 236.

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

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-658
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 158</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-199 581
Drift/vedlikehold VVS	-34 075
Drift/vedlikehold elektro	-18 280
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-173 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 674
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-286 487
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 225
Kostnader dugnader	-1 945
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-838 665</b>

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

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

Eiendomsskatt	-92 084
Vann- og avløpsavgift	-293 273
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-385 357</b>

**NOTE: 10****KOSTNADER SAMEIE**

Akonto innbetalt	-1 323 324
Avregning med fellessameie	-139 433
Andel energi St. Edmunds vei Fellessameie, ovf kto energiavregning	977 551
<b>SUM KOSTNADER SAMEIE</b>	<b>-485 206</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 756
Lyspærer og sikringer	-2 122
Vaktmestertjenester	-115 575
Renhold ved firmaer	-126 059
Andre fremmede tjenester	-11 566
Kontor- og datarekvisita	-2 488
Trykksaker	-229



18

St Edmunds Vei Borettslag

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 672
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 441
Andre kontorkostnader	-534
Porto	-1 112
Gaver	-610
Bank- og kortgebyr	-3 168
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-278 331</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	483
Andre renteinntekter	1
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 353</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-205 053
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-205 053</b>

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

Tilgang 2006	38 734 598
Tilgang 2007	137 772 865
Tilgang 2008	18 184 537
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>194 692 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008 (ref skjøte). Tomteverdi er skilt ut i 2010

Gnr.31/bnr.473 M. flere

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN - lån	4 043
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 043</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	86 351 466
Egenkapital fra IN tidligere	162 084 781
Egenkapital fra IN 2021	1 491 881
Reduksjon EK fra IN	-76 320 044
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>173 608 084</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes



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

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea, refinansiert til OBOS 01.11.11

Renter 31.12.21: 2,25 %, løpetid 27 år

Opprinnelig 2011	-182 290 400
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 173 267
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	558 011
Nedbetalt tidligere, IN	162 084 781
Nedbetalt i år, IN	1 491 881

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 982 460**

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2013.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Overført fra utbygger 2006	-3 721 148
Overført fra utbygger 2007	-4 107 903
Overført fra utbygger 2008	-37 403 550

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-45 232 600****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-892 236
----------------------------------	----------

**SUM INNETEKTER** **-892 236****KOSTNADER**

Techem	41 350
Fjernvarme	977 551
Strøm	200 374

**SUM KOSTNADER** **1 219 275****SUM ENERGIAVREGNING** **327 039**

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

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

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

Avregning 2021 med fellessameie	-139 432
---------------------------------	----------



---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-139 432</b>
-----------------------------------	-----------------

---

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 232 600
Pantelån	9 982 460
Beregnete IN-forpliktelser	87 256 618
<b>TOTALT</b>	<b>142 471 678</b>

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

Bygninger	194 692 000
Tomt	32 831 000
<b>TOTALT</b>	<b>227 523 000</b>

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 66,67 % av St.Edmunds vei Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie, og utgjør kr. 386 141.

Selskapets andel i St. Edmunds vei Fellessameie vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene i St. Edmunds vei Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2021.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



**[INNKOMNE FORSLAG]**

**Forslag fra andelseierne**

Ingen forslag til votering på Generalforsamlingen

**Forslag fra Styret**

Ingen forslag fra Styret



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Anders Larmerud , St. Edmundsvei 27

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Vidar Neshagen, St. Edmundsvei 33

Safura Evani-Abdiha, St. Edmundsvei 33

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Ina Tvervåg Mikaelson, St. Edmundsvei 35

**Styremedlemmer som ikke er på valg:** Ole Jakob Ramsøy

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Mats André Andersen, St. Edmundsvei 25

I valgkomiteen for St Edmunds Vei Borettslag

Vidar Neshagen  
Mats André Andersen



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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.

### **Vaktmestertjeneste**

OBOS Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Bygård Vaktmesteren AS om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser.

De fleste andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje. Bruksrett til garasje følger boligen ved salg, men kan selges separat til andre andelseiere i St. Edmunds vei Borettslag.

Ved tap av parkeringskort kan nytt bestilles gjennom styret. Beboer faktureres direkte av P-Service AS.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. [OEF@obos.no](mailto:OEF@obos.no)

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Skilt på postkassen skiftes av beboer. Verdana- fet 14 font.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret hos IF Skadeforsikring med polisenummer 2302453

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Dersom det oppstår skader i egen leilighet, skal andelseier selv ta kontakt med Obos på telefon 22 86 83 98 eller på e-post til [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no) med emnefelt merket «NY skade». Har du behov for hjelp utenfor kontortid, skal lfs døgnvakttelefon benyttes. Telefonnummeret til If er 21 49 24 00.

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 andelseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### **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 og felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Kortidsutleie er i hht Lov om Borettslag nå begrenset til 30 kalenderdager pr. år.

#### **Energimerking**

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

#### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Du kan lese mer om ditt abonnement og gjøre oppgraderinger ved å logge inn på «Min Side» på Telenor sine hjemmesider. Dersom du får dekket bredbåndsutgifter gjennom jobb og ønsker spesifisert faktura, tar du kontakt med Telenor på epost [81555520@telenor.com](mailto:81555520@telenor.com). For andre henvendelser ta kontakt med Telenor kundeservice.

#### **Avtale om Energiservice**

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme-, vann- og gassforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning



av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - Ventilasjonssystemet betydelig oppgradering

2021 - Inngangspartiet til blokk 25-27 er rehabilitert

2020 - Utbedring av terrassene på grunn av vannlekkasjer

2020 - Installering av separate strømmålere

2018 - Installering av EI- bil ladere i garasjene

2018 - Nye målere for varme -og varmtvann

2016 - Maling av fasader

2016 - Installering av magnetfilter i varmeanlegget

2014 - Nytt nøkkelsystem - skallsikring

2014 - Nye Sjøppelbrønner



5675 St Edmunds Vei Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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