



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 048
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET APALLØKKA
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 834 378	4 741 231
Sum inntekter		4 834 378	4 741 231
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	239 610
Annen driftskostnad		4 243 192	3 174 165
Sum kostnader		4 505 622	3 413 775
Driftsresultat		328 757	1 327 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 312	53 769
Sum finansinntekter		48 312	53 769
Annen finanskostnad		203 478	238 706
Sum finanskostnader		203 478	238 706
Netto finans		-155 166	-184 937
Ordinært resultat før skattekostnad		173 591	1 142 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 591	1 142 519
Årsresultat		173 591	1 142 519
Totalresultat		173 591	1 142 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 591	1 142 519
Sum overføringer og disponeringer		173 591	1 142 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 200	4 200
Sum varige driftsmidler		4 200	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 200	4 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 961
Andre fordringer		231 112	242 594
Sum fordringer		231 112	250 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 486	1 376 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 486	1 376 227
Sum omløpsmidler		1 331 598	1 626 782
SUM EIENDELER		1 335 798	1 630 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 848 594	5 022 184
Sum opptjent egenkapital		-4 848 594	-5 022 184
Sum egenkapital		-4 848 594	-5 022 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 056 675	6 541 211
Sum annen langsiktig gjeld		6 056 675	6 541 211
Sum langsiktig gjeld		6 056 675	6 541 211
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 128	1 144
Leverandørgjeld		42 044	80 160
Annen kortsiktig gjeld		84 545	30 651
Sum kortsiktig gjeld		127 717	111 955
Sum gjeld		6 184 392	6 653 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 335 798	1 630 982



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225444

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 048
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET APALLØKKA
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 834 378	4 741 231
Sum inntekter		4 834 378	4 741 231
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	239 610
Annen driftskostnad		4 243 192	3 174 165
Sum kostnader		4 505 622	3 413 775
Driftsresultat		328 757	1 327 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 312	53 769
Sum finansinntekter		48 312	53 769
Annen finanskostnad		203 478	238 706
Sum finanskostnader		203 478	238 706
Netto finans		-155 166	-184 937
Ordinært resultat før skattekostnad		173 591	1 142 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 591	1 142 519
Årsresultat		173 591	1 142 519
Totalresultat		173 591	1 142 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 591	1 142 519
Sum overføringer og disponeringer		173 591	1 142 519



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 200	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 200	4 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 961
Andre fordringer	231 112		242 594
Sum fordringer	231 112		250 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 486	1 376 227
Sum omløpsmidler		1 331 598	1 626 782
SUM EIENDELER		1 335 798	1 630 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4 848 594	5 022 184
Sum opptjent egenkapital	-4 848 594	-5 022 184
Sum egenkapital	-4 848 594	-5 022 184
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 056 675	6 541 211
Sum annen langsiktig gjeld	6 056 675	6 541 211
Sum langsiktig gjeld	6 056 675	6 541 211
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 128	1 144
Leverandørgjeld	42 044	80 160
Annen kortsiktig gjeld	84 545	30 651
Sum kortsiktig gjeld	127 717	111 955
Sum gjeld	6 184 392	6 653 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 335 798	1 630 982



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Boligsameiet Apalløkka

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

Selskapsnummer: 5532





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Apalløkka

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5532>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
6. Inngåelse av ny avtale for TV og fiber med Telenor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Apalløkka



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Pernille Brosten (1D) og Øystein Mjelle (1C).

Forslag til vedtak

Pernille Brosten og Øystein Mjelle er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5532 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000 kroner.

Sak 5

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av: Abdelaziz Aghattas

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

IN-ordning vil være en god løsning som vil skape en god fleksibilitet økonomisk forutsigbarhet med lavere kostnader for andelseiere. Med denne løsningen vil det også være mulighet for å redusere den totale andel gjeld som sameiet har per idag. Med minimal gjeld vil også sameiet kunne stille sterkere til å få innvilget nye lån i fremtiden. Dette kan være til f.eks. vedlikehold, nye prosjekter og utbedringer.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Ordning om individuell nedbetaling kan inngås i borettslag, ikke sameier. OBOS Eiendomsforvaltning AS har imidlertid lagt til rette for en innbetalingsordning der eiere kan innbetale egen fellesgjeld.

Ved å opprette en nedbetalingsordning med OBOS Eiendomsforvaltning AS kan sameiere som ønsker å nedbetale hele sin del av fellesgjelden, gjøre det. Beløpet må nedbetales i sin helhet og innbetaling kan kun gjøres halvårlig. Sameiet kan ikke binde renten, endre løpetiden på lånet, ei heller foreta opplåning, etter inngått avtale.

Kostnaden for hver enkelt eier som oppretter avtale er per nå 1 875 kroner. Sameiet belastes 25 000 kroner ved inngåelse av avtale. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsførerhonoraret maksimum kr 15 450,- inkl. mva. pr lån. For 2022 utgjør dette 14 300 kroner for sameiet. Årlig kostnad løper hele nedbetalingstiden og fordeles på felleskostnadene. Lånet er nedbetalt i 2034. Kostnaden ved å opprette og drifte ordningen vil totalt utgjøre 182 300 kroner (i dagens verdi), fordelt på sameiere.

Et sameie med sunn økonomi kan som hovedregel ta opp lån tilsvarende 200 000-300 000 kroner per eierseksjon hos OBOS-banken. Hos oss vil det tilsvare minimum 17 200



000 kroner. Det vil av den grunn være uproblematisk for sameiet å øke lånerammen dersom det i fremtiden skulle være nødvendig. Inngåelse av nedbetalingsordning gjør at lånet ikke kan økes.

En nedbetalingsordning påfører og binder unødvendige og betydelige ekstrakostnader for sameiet. Det kompliserer fremtidige behov for å ta opp mer lån hos OBOS-banken.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det bes styret om søke om IN-ordning slik at den enkelte andelseier får mulighet til å individuelt betale ned sin del av fellesgjelden.

Sak 6

Inngåelse av ny avtale for TV og fiber med Telenor

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dagens avtale med Telenor om TV og fiber, Komplet 20, er den minste kollektive grunnpakken og laveste hastigheten Telenor leverer i sine avtaler. Vi betaler i dag 420 kroner per seksjon.

Per 1. mars 2022 har 52% av seksjonene oppgradert hastigheten på nettverket til 100Mbit/s-600Mbit/s. Oppgraderingene koster i dag fra 309-849 kroner i tillegg til grunnpakken.

Styret har fremforhandlet forslag om ny avtale med Telenor. Avtalen har en bindingstid på maksimalt 3 år.

Den nye avtalen heter Komplet 100 og innebærer hastighet på 100Mbit/s og gir mulighet for større variasjon og valgmuligheter av kanaler og strømmetjenester. Ved denne løsningen vil alle få siste generasjon T-We Box II (som også er mindre).

Oppgradering av avtale fra dagens Komplet 20 til Komplet 100 vil bli 40 kroner dyrere per seksjon per måned. I og med at over halvparten av seksjonene allerede har oppgradert til denne pakken vil en ny kollektiv avtale spare alle som har oppgradert minimum 269 kroner per måned.

Ved inngåelse av ny avtale vil nye rimeligere priser gjelde for videre oppgradering av hastighet på fiber (det tas forbehold om skrivefeil):

Oppgradering til 200Mbit/s: 199,-, 350Mbit/s: 289,-, 600Mbit/s: 599,-

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å inngå ny kollektiv avtale med Telenor på pakken «Komplet 100» med bindingstid inntil tre år.



Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å inngå ny kollektiv avtale med Telenor på pakken «Komplett 100» med bindingstid inntil tre år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges én styreleder for ett år, ett styremedlem for to år, to varamedlemmer for ett år og to medlemmer av valgkomiteen for ett år.

Valgkomiteens begrunnelse følger ved valg av hvert verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Frederikke Prestårhus

Valgkomiteens begrunnelse:

I løpet av de siste to årene som styreleder, har hun jobbet seg opp betydelig kompetanse på å lede og drive styrearbeid i sameiet fremover. Hun har tatt initiativ til en rekke prosjekter i sameiet, og ledet prosjektene på en svært god måte. Hun har satt seg inn i sameiets historikk, og forvalter sameiet på en engasjert og ryddig måte. Det er tydelig å se at hun er personlig engasjert i sameiet og i de som bor her, da hun er på fornavn med samtlige beboere. Vi er derfor veldig takknemlige for at hun stiller til gjenvalg som styreleder.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jardar Arnkværn

Valgkomiteens begrunnelse: Han har et ønske om å bidra videre i styrearbeidet, etter ett år som varamedlem. I løpet av det året har han opparbeidet seg en del erfaring, og satt seg inn i hvordan styret jobber. Jardar har et genuint engasjement for sameiet, og er opptatt av korttids- og langtidsvirkningene av de avgjørelsene som tas i styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørg Christensen

Valgkomiteens begrunnelse: Bjørg har bodd i sameiet i over 40 år, og i mange av de årene har hun vært engasjert i styrearbeid. Hun har kjennskap til både den skrevne og den uskrevne historikken i sameiet, og er det nærmeste man kommer et vandrende



leksikon på nevnte tema. Som den ressursen hun er, er vi glade for at hun ønsker å være en del av styret i ett år til.

- Jonas Lind Asgedom

Valgkomiteens innstilling: Jonas blir styrets nyeste tilskudd, og ønsker seg inn i styret på bakgrunn av et stort engasjement for sameiets ve og vel. Han har erfaring innenfor prosjektledelse, er handlekraftig og en god planlegger. Jonas er spesielt opptatt av å skape et godt bomiljø og å være en ressurs for sameiet.

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kristin Runar

Valgkomiteens begrunnelse: Marta og Kristin har vært i valgkomiteen det siste året, og har gjort seg noen gode erfaringer som de gjerne vil ta med seg videre inn i en ny styreperiode. De har et ønske om at sameiet skal ha et velfungerende styre, og vil gjerne bidra inn i den prosessen nok en gang.

- Marta Asgedom

Valgkomiteens begrunnelse: Marta og Kristin har vært i valgkomiteen det siste året, og har gjort seg noen gode erfaringer som de gjerne vil ta med seg videre inn i en ny styreperiode. De har et ønske om at sameiet skal ha et velfungerende styre, og vil gjerne bidra inn i den prosessen nok en gang



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Frederikke Prestårhus	2021-2022
Styremedlem	Björg Christensen	2021-2022
Styremedlem	Lars Kyllø	2021-2023
Styremedlem	Birger Solvang	2021-2023
Varamedlem	Jardar Arnkværn	2021-2022
Varamedlem	Trygve Kristian Fossrud	2021-2022

Valgkomiteen

Marta Asgedom	2021-2022
Kristin Runar	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Apalløkka

Sameiet består av 86 seksjoner.

Boligsameiet Apalløkka er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278048, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Arthur Nordlies Vei 1 A-D
Arthur Nordlies Vei 3 A-C

Gårds- og bruksnummer:
93 310

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

Boligsameiet Apalløkka har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styrets arbeid har også i 2021 vært preget av smittesituasjonen, noe som førte til at styrets samarbeid og samhandling i starten av året i all hovedsak foregikk digitalt og per telefon. Likevel har styret avholdt 10 ordinære styremøter i 2021. I tillegg ble det avholdt byggemøter før og under prosjektet i fellesarealene. Varamedlemmer til styret har vært invitert til alle møter.

Renovering av fellesarealer:

Sameiets største prosjekt i 2021 har vært renovering av fellesarealer i tilfluktsrommet i kjelleren av blokk 1 (1A). Tilfluktsrommet har over lengre tid stått tilnærmet ubrukt og det har vært et stort etterslep på vedlikehold. Fellesarealene er pusset opp til 2021-standard og det er lagt til rette for at arealene nå kan være til glede for sameiets beboere. Prosjekteringen ble gjort i 2020 og arbeidene startet 4. januar 2021. Styret har lagt ned store ressurser i å lede prosjektet og mange dugnadstimer i å fullføre arbeidene etter renoveringens slutt. Treningsrom, storstue, badstue og bad ble åpnet for bruk i september 2021 (forsinket grunnet Covid-19). Storstuen har vært utleid til selskap ved flere anledninger, trimrom blir hyppig brukt og badstuen er igjen i drift. Det er etablert bookingsystem på Vibbo for reservasjon av storstue og badstue.

Dugnad:

I år igjen møtte en stor gjeng opp på dugnad med arbeidslyst og godt humør. Dugnadsgjengen har stått for skrapping og maling av gjerde og dukkestue, luking, rydding av boder, fellesareal, lagerrom i 1A og kasting av hensatte gjenstander, rengjøring av slukrister ved garasje og kummer på indre vei, rydding i sportsboder i alle oppganger og satt opp to nye strøsandkasser. Tusen takk for innsatsen!

Opprydding og oppgradering av sykkelboder:

Sykelbodene i garasjene har de siste årene vært rotete og lite praktisk innredet. I 2021 ble hensatte sykler og andre gjenstander fjernet. Det ble rengjort i sykkelbodene og nye gulvstående og vegghegte sykkelstativ ble montert.

Oppgradering av parken:

Den største sandkassen er fjernet til fordel for utvidelse av sandkassen ved sklien. I den store sandkassen samlet det seg mye barnåler fra treet over og barna lekte lite der. Lek har stort sett foregått i sandkassen i bunnen av sklien. Det er imidlertid frarådet å legge til rette for lek i bunnen av en sklie av hensyn til risiko for skader fra barn i nedfart. Det vil derfor legges støtdempende matter i bunnen av sklien (prosjekt for 2022) og sandkassen er flyttet til venstre for sklien. Det er asfaltert der den store sandkassen tidligere var, og det vil bli en naturlig plass å sette bord og benker til våren og sommeren. Etter forslag fra en beboer er det investert i bålpanne. Grillen synger på siste vers og styret ønsker å legge til rette for et godt bomiljø utendørs året rundt.

Etablering av fartsdempere på indre vei:

De siste årene har det blitt et økende problem med biler i altfor høy hastighet på de indre veiene, spesielt på grunn av at hjemlevering av varer har blitt stadig mer populært. Siden de indre veiene også benyttes som lekeområde for barn var det en bekymring for potensielt livsfarlige situasjoner. Styret besluttet derfor å asfaltere fire fartshumper på de indre veiene, og arbeidet ble utført av Vaktmester Andersen i begynnelsen av november. Humpene er markert med hvite striper og det er skiltet ved innkjøringer.

Betongrehabilitering i garasjeanlegg:

Tidlig i 2021 oppdaget en av beboerne i sameiet at det ved store nedbørsmengder rant vann inn i garasjen gjennom en sprekk i muren i blokk 2. Etter nærmere undersøkelser viste det seg at sprekken ikke har oppstått nå, men er en naturlig skjøt mellom to bygningselementer. Gjennom undersøkelsene avdekket imidlertid styret at begge garasjer har fuktskader på den nederste delen av muren som vender inn mot lekeplassen i både blokk 2 og 3, og anså det som nødvendig å utbedre skadene snarest for å unngå videre utvikling.



Styret innhentet derfor flere faglige anbefalinger for å komme fram til den løsningen som gav best mulig effekt til lavest mulig kostnad. Flere alternativer ble vurdert. Både full drenering, punktgraving med behandling utvendig samt innvendig behandling var aktuelt.

Etter en grundig vurdering besluttet styret at sprekkeene skulle skjæres opp innenfra (i garasjen), pigges og utfylles med tetningsmidler. Fuktskadene på veggene skulle maskinlipes med diamantkopp til ren betong og påføres midler som fjerner fuktskadene. Arbeidene ble gjennomført av firmaet Ateko AS tidlig i november, og etter en herdeprosess vil punktene som er behandlet males i løpet av første tertial 2022.

Kontroll av elektrisk anlegg:

Gjennomført kontroll av elektrisk anlegg i fellesområdene og i boder som har montert stikkontakter. Avvik ble registrert og dokumentert med bilder og beskrivelse. Styret har sørget for å lukke alle avvik i fellesområdene. Hver enkelt seksjonseier med avvik i bod har fått egen frist for å lukke egne avvik. Utførte arbeider skal dokumenteres med samsvarserklæring fra elektriker med kopi til styret.

Arrangementer:

Muligheten for å invitere til arrangementer har også i år vært innskrenket. Det var heldigvis mulig å avholde dugnad i starten av juni. Styret fikk endelig mulighet til å invitere til åpningsfest for storstue og fellesarealer i september. I oktober var det fyr i bålpanna og samling av utklede barn og voksne på halloween. Første søndag i advent var alle invitert til julegrantenning. I år ble det servert pepperkaker og gløgg. Nissen kunne ikke komme, for han hadde fått Covid, men nissemor kom med sekken full av godsaker til barna.

Oppfølging av forsikringssaker:

Det har blitt meldt seks nye saker i sameiet i 2021 samtidig som styret har fulgt opp to saker fra 2020. Fem av disse åtte sakene tar vi med oss inn i 2022. Det har vært en påkjørsel av garasjeport, ellers er det stort sett vann på avveie som er årsaken til forsikringssakene.

Systematisering av styrearbeid:

Styret har laget en kort- og langsiktig vedlikeholdsplan. En oversikt over arbeid som etter anbefaling eller lov skal eller bør gjøres til ulike intervaller. Det inkluderer også oversikt over større arbeid som bør gjøres om en viss tid. Denne oversikten og planen bidrar til å kunne legge en mer langsiktig arbeidsplan og gi økonomisk oversikt i sameiet.

Klagesak mot TT-teknikk:

Etter at en feil på strøpne i rør tettet avløpsanlegget i en leilighet, ble det i år besluttet å ta tak i all problematikk sameiet har opplevd med rørfornyning som ble gjort i 2008. Garantien på arbeidene har i utgangspunktet gått ut, men styret har arbeidet for at TT-teknikk likevel skal undersøke og utbedre anlegget i sameiet da vi har opplevd problemer årlig siden to år etter endt renoveringsarbeid. Det ble i september 2021 gjort inspeksjon i avløpsrør i alle leiligheter og stammer i 3A og 3B, samt stammer i 3C. Styret fikk oversendt rapporter fra inspeksjonene i slutten av 2021 og har gjort avtale med TT-teknikk om utbedring av avvik februar 2022.

Kommunale avgifter:

Det har over flere år blitt lagt til grunn feil antall pipeløp og ildsteder for beregning av feie- og tilsynsgebyr til brann- og redningsetaten. Det er nå ryddet opp i med kommunen og sameiet har fått tilbakebetalt gebyr for de siste åtte år. Dette reflekteres i positiv utgiftspost i regnskapet, note:9.

Øvrig vedlikeholdsarbeid:

Oppfølging av sameiers vedlikeholdsplikt. Forefallende vedlikeholdsarbeid som utskifting av lamper, stoppekraner, justering av dørpumper, trefelling med mer.

Informasjon til beboere:

Styret har ved jevne mellomrom videreformidlet informasjon om pågående arbeid via Vibbo. Der er det også sendt ut invitasjoner og varsel om arbeid. Nytt av året er at man nå må reservere seg fra



digital kommunikasjon dersom man ikke kan og vil motta informasjon digitalt. Tidligere var det motsatt. Det er enhver sameiers ansvar å lese informasjonen styret deler. Vibbo er den primære kommunikasjonskanalen mellom beboere og styret. Vibbo benyttes også av beboere for å gi beskjeder, nabovarsel og skrive hyggelige hilsninger. Vi oppfordrer alle til å fortsette med å holde nødvendig og oppklarende dialog ansikt til ansikt selv om vi også benytter Vibbo. Ring på døra om det er noe å ta opp og fortsett å dyrke det gode naboskapet.

Oppfordring til eiere:

- Gjøre seg bevisst sameiers vedlikeholdsplikt og husordensregler
- Etablere egne rutiner når det gjelder
 - skifte av batteri i brannvarsler og kontroll av manuelt slukkerutstyr i egen bolig
 - påse at peisviften alltid står på
 - jevnlig rens av sluk og avløp (minimum hvert kvartal) med Mudin avløpsåpner
- Ved renovering som påvirker avløpet må ansvarlig håndverker gjøres oppmerksom på at det er foretatt rørfornyning med strømpe i rør i sameiet og at dette må tas hensyn til under arbeidene



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **4 834 379**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **4 505 622**. Dette er iht. budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr **173 591** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 203 881.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 321 000 til drift og 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med ca. 27 % høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 33 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Apalløkka.

Lån

Boligsameiet Apalløkka har lån i OBOS-Banken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Apalløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Apalløkkas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 5532 Årsrapport 2021.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Apalløkka

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 08. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BOLIGSAMEIET APALLØKKA
ORG.NR. 971 278 048, KUNDENR. 5532

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 761 340	4 739 476	4 757 000	4 727 600
Ladepunkt		1 400	0	0	38 400
Andre inntekter	3	71 639	1 755	0	8 500
SUM DRIFTSINNEKTER		4 834 379	4 741 231	4 757 000	4 774 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-29 610	-32 890	-32 890
Styrehonorar	5	-230 000	-210 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-7 620	-5 969	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-135 710	-131 950	-138 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-3 901	-5 943	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 904 349	-866 956	-1 845 000	-1 321 000
Forsikringer		-368 774	-356 535	-345 074	-378 000
Kommunale avgifter	9	-745 852	-768 770	-792 000	-803 000
Energi/fyring		-378 963	-177 559	-275 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 529	-384 539	-413 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-276 495	-475 944	-383 200	-332 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 505 622	-3 413 775	-4 476 164	-4 041 890
DRIFTSRESULTAT		328 757	1 327 456	280 836	732 610
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 312	53 769	0	0
Finanskostnader	12	-203 478	-238 706	-203 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-155 166	-184 937	-203 000	-199 000
ÅRSRESULTAT		173 591	1 142 519	77 836	533 610
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		173 591	1 142 519		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		4 200	4 200
SUM ANLEGGSMIDLER		4 200	4 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		210	-2 040
Kundefordringer		0	7 961
Forskuddsbetalte kostnader		230 902	244 634
Driftskonto OBOS-banken		249 331	548 248
Driftskonto OBOS-banken II		50 000	0
Sparekonto OBOS-banken		801 156	827 979
SUM OMLØPSMIDLER		1 331 598	1 626 782
SUM EIENDELER		1 335 798	1 630 982
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 848 594	-5 022 184
SUM EGENKAPITAL		-4 848 594	-5 022 184
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 056 675	6 541 211
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 056 675	6 541 211
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 338	30 651
Leverandørgjeld		42 044	80 160
Påløpte renter		1 128	1 144
Annen kortsiktig gjeld	15	62 207	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 717	111 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 335 798	1 630 982
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022

Styret i Boligsameiet Apalløkka

Ida Frederikke Prestårhus /s/

Bjørn Christensen /s/

Lars Kyllø /s/

Birger Solvang /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	2 573 808
Felleskostnader	2 154 132
Ladepunkt elbil	33 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 761 340

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	400
Møbler	11 800
Nettinnbetalinger	2 601
Nøkler	2 800
Unirør	49 688
Utleie	4 350
SUM ANDRE INNETEKTER	71 639

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

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 196, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 620.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 613
Andre konsulentonorarer	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-3 901

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Grorud Håndverk-Service AS - renovering av bomberom/samlingsrom	-1 249 125
Grorud Håndverk-Service AS - endringer	-32 806
Prolyd AS	-19 205
AJ Produkter - Møbler mm	-48 995
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 350 131
Drift/vedlikehold bygninger	-7 022
Drift/vedlikehold VVS	-103 669
Drift/vedlikehold elektro	-41 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 432
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-92 412
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 887
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 894
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 938
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 904 349

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

Vann- og avløpsavgift	-572 721
Feieavgift	16 809
Renovasjonsavgift	-189 940
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-745 852

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 100
Lyspærer og sikringer	-1 058
Vaktmestertjenester	-137 352
Renhold ved firmaer	-113 325
Andre fremmede tjenester	-196
Trykksaker	-1 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 196
Andre kontorkostnader	-3 164
Porto	-3 238
Bank- og kortgebyr	-3 292
Velferdskostnader	-3 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 495

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 155
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 829
SUM FINANSINNTEKTER	48 312

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 478
SUM FINANSKOSTNADER	-203 478

NOTE: 13**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 den enkelte leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-11 574 080
Nedbetalt tidligere	5 032 869
Nedbetalt i år	484 536
	<u>-6 056 675</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-6 056 675</u>

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Entelios, strøm desember	-62 207
----------------------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	<u>-62 207</u>
-----------------------------------	-----------------------

NOTE 16**PANTSTILLELSE**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53991092. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er eiers ansvar å anskaffe og montere utstyret og skal sørge for tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



TV og internett

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

Større vedlikehold og rehabilitering siste 10 år

2021	Oppussing av fellesrom i tilfluktsrom i 1A, storstue, trimrom/badstue og sanitæranlegg
2021	Etterkontroll av rehabiliterte avløpsrør: hovedstammer i 3A-C, samt gren i leiligheter i 3A og 3B
2021	Etablert fire fartsdempere på indre vei foran 1B-3C
2021	Betongrehabilitering på vegger etter fuktskader i begge garasjer
2021	Montert vegghengte og gulvstående sykkelstativer i sykkelboder i begge garasjer
2021	Flyttet sandkasse, malt gjerde og dokkestue på dugnad. To nye kasser for strøsand innkjøpt. Felling av to trær
2021	El-kontroll i alle fellesarealer og boder med stikkontakt
2020	Innkjørsel ved 3C utvidet for å bedre adkomst og hindre skader på kantstein. Utbedret kummer på internveier
2020	Inngangsdører til kjellerganger på 3 gavlvegger skiftet
2020	Revet trapp ved sklie og snekret ny trapp
2020	Nye ringetablåer med video i alle 7 oppganger
2019	Omlagging av taket på blokk 3
2019	Fibernet til TV- og bredbåndsignaler installert
2018	Rensing og impregnering av teglstein i 7 oppganger, nye himlingsplater i inngangspartiene, nye håndløpere og maling av alle murflater i oppgangene
2018	Nye postkasser i oppgangene
2017	Omlagging av taket på blokk 2
2016	Ny garasjeport i blokk 3
2016	Installert fordelingsskap i garasjene til ladepunkter for el-biler
2015	Rens av ventilasjonskanaler og -vifter
2015	Skiftet sirkulasjonsledning for varmt og kaldt vann mellom blokk 1 og 2 og mellom blokk 2 og 3. Ett tomt reserverør er lagt ned
2014	Alle ytre husfasader, treverk, mur, vannbrett og eternittplater er vasket, utbedret og malt. Dokkestue og gjerde mot Martin Strandlis vei vasket og malt
2014	Nye toppbeslag på alle tre blokker, 7 inngangspartier og kjellernedgang i 1A. Nytt takbelegg på 7 inngangspartier. 12 hjørnekasser kledd inn med beslag
2014	Stikkontakter til peisvifter på piper utbedret. Beskyttelseskant over stikk montert
2013	Inspeksjon og reparasjon av pipebeslag
2012	Nye lekeapparater i Parken



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.04.22

Selskapsnummer: 5532 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Apalløkka

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Pernille Brosten og Øystein Mjelle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 230 000 kroner.

- For
 Mot

Sak 5 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Det bes styret om søke om IN-ordning slik at den enkelte andelseier får mulighet til å individuelt betale ned sin del av fellesgjelden.

- For
 Mot

Sak 6 Inngåelse av ny avtale for TV og fiber med Telenor

Styret gis mandat til å inngå ny kollektiv avtale med Telenor på pakken «Komplett 100» med bindingstid inntil tre år.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Ida Frederikke Prestårhus

Styremedlem (1 skal velges)

- Jardar Arnkværn

Varamedlem (2 skal velges)

- Bjørg Christensen
 Jonas Lind Asgedom

Valgkomitemedlem (2 skal velges)

- Kristin Runar
 Marta Asgedom

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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