



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 403 132  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 468 483        | 2 368 955        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 468 483</b> | <b>2 368 955</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 44 040           | 68 460           |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 276 212        | 979 165          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 320 252</b> | <b>1 047 625</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>148 231</b>   | <b>1 321 330</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 7 731            | 4 875            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>7 731</b>     | <b>4 875</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 326 592          | 404 550          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>326 592</b>   | <b>404 550</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-318 861</b>  | <b>-399 675</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -170 630         | 921 655          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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    |      | 47 115 000        | 47 115 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 47 115 000        | 47 115 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 47 115 000        | 47 115 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Kundefordringer                            |      |                   | 47 111            |
| Andre fordringer                           |      | 52 716            | 61 034            |
| Sum fordringer                             |      | 52 716            | 108 145           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 278 986           | 526 004           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 278 986           | 526 004           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 331 703           | 634 149           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>47 446 703</b> | <b>47 749 149</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 3 000             | 3 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 000</b>      | <b>3 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 16 925 152        | 17 095 782        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>16 925 152</b> | <b>17 095 782</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>16 928 152</b> | <b>17 098 782</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           |      | 14 683 376        | 14 926 562        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 15 544 950        | 15 544 950        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>30 228 326</b> | <b>30 471 512</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>30 228 326</b> | <b>30 471 512</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 97 279            | 115 156           |
| Leverandørgjeld                          |      | 167 544           | 29 859            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 25 401            | 33 840            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>290 225</b>    | <b>178 855</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>30 518 551</b> | <b>30 650 367</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>47 446 703</b> | <b>47 749 149</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446566

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 888 403 132  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 888 403 132  
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 468 483        | 2 368 955        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 468 483</b> | <b>2 368 955</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 44 040           | 68 460           |
| Annen driftskostnad                          |             | 1 276 212        | 979 165          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 320 252</b> | <b>1 047 625</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>148 231</b>   | <b>1 321 330</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 7 731            | 4 875            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>7 731</b>     | <b>4 875</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 326 592          | 404 550          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>326 592</b>   | <b>404 550</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-318 861</b>  | <b>-399 675</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -170 630         | 921 655          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-170 630</b>  | <b>921 655</b>   |



Organisasjonsnr: 888 403 132  
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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                    |      | 47 115 000        | 47 115 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 47 115 000        | 47 115 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Kundefordringer                            |      |                   | 47 111            |
| Andre fordringer                           |      | 52 716            | 61 034            |
| Sum fordringer                             |      | 52 716            | 108 145           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      |                   |                   |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 278 986           | 526 004           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 331 703           | 634 149           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>47 446 703</b> | <b>47 749 149</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 3 000             | 3 000             |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 3 000             | 3 000             |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                   |                   |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                 | 16 925 152        | 17 095 782        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>16 925 152</b> | <b>17 095 782</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>16 928 152</b> | <b>17 098 782</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 14 683 376        | 14 926 562        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 15 544 950        | 15 544 950        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>30 228 326</b> | <b>30 471 512</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>30 228 326</b> | <b>30 471 512</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 97 279            | 115 156           |
| Leverandørgjeld                   | 167 544           | 29 859            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 25 401            | 33 840            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>290 225</b>    | <b>178 855</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>30 518 551</b> | <b>30 650 367</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>47 446 703</b> | <b>47 749 149</b> |



Organisasjonsnr: 888 403 132  
DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Det Glade Kvartal II Brl.

### Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

#### Velkommen til digitalt årsmøte, torsdag 20.mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til generalforsamling

---

avholdes 20-23. mai 2021 kl.18:00  
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

---

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**  
A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 29.04.2021  
Styret i Det Glade Kvartal II Brl.

Heikki Sørum /s/    Stian K. Rosendahl /s/    Henrik Solbakken /s/

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS  
Eiendomsforvaltning AS



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                    |           |                          |
|-------------|--------------------|-----------|--------------------------|
| Leder       | Heikki Sørum       | 2020-2022 | Amtmann Meinichs Gate 17 |
| Styremedlem | Stian K. Rosendahl | 2020-2021 | Amtmann Meinichs Gate 17 |
| Styremedlem | Henrik Solbakken   | 2020-2022 | Amtmann Meinichs Gate 17 |

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Det Glade Kvartal II Brl.

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Det Glade Kvartal II Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888403132, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Amtmann Meinichs Gate 17

Gårds- og bruksnummer:

224      394

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Det Glade Kvartal II Brl. 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.



## Styreperioden 2020-2021

Året 2020-2021 har som kjent vært dominert av Cov-SARS-2 pandemien. Styret gikk over til å ha kun elektroniske styremøter og reduserte ambisjonsnivået vårt grunnet pandemien. Slik vi ser denne styreperioden så har den vært preget av en rekke mindre ordinære saker som godkjenning av eierskifte, godkjenne utleie, betale regninger osv.

Det har også vært noen ekstraordinære saker som har tatt mye av styrets tid, til eksempel arbeidet med å bytte ut søppelskuret med søppelbrønner og vask av fasade +maling av tre-elementer på fasaden.

## Søppelbrønner

Dette var planlagt å begynne i Mars 2020, men pga. Covid-19 epidemien ble det uforutsette forsinkelser fra leverandør. Når grunnarbeidene ble igangsatt i sommeren 2020 fant en også ut at det ble nødvendig med sprengningsarbeider for å få plass til søppelbrønnene. Dette medførte økte kostnader på 150 000 NOK, noe som borettslaget ikke hadde tilstrekkelige likvide midler til å dekke. Styret valgte derfor å ta opp et lån i OBOS banken på 150 000 NOK for å dekke utgiftene.

## Fasadevask+Maling

Etter godkjenning av kostnadsrammer fra forrige generalforsamling igangsatte borettslaget en lenge etterlengtet fasadevask. På byggets østlige fasade er det også trekledning, og denne fikk sitt første malingsstrøk siden bygget ble bygget i 2005. I tillegg fikk vi sparklet mindre skader i fasaden ved bakkenivå. Med dette håper vi å ha tatt unna det mest presserende relatert til fasaden, så borettslaget kan vente i rundt 10 år til før det må vurdere om fasaden trenger oppussing e.l.

## Saker utsatt til neste styreperiode

Styret har dog opplevd at det gjenstår en del saker som bør diskuteres med generalforsamling og være fokuset for styreperioden 2021-2022. For å nevne de mest presserende:

Vi har slitt med gjentatte tyverier i kjellerbodene. Det er uvisst om tyvene har nøkkel eller ikke, men det er også et gjentakende problem at dør til kjeller blir etterlatt i ulåst tilstand. De nåværende styret anbefaler at neste styre vurderer passiv sikring som f.eks. Elektroniske låser og aktiv sikring med videoovervåkning og kobling til vektertjeneste for å få bukt med problemene.

Vi har også fått varsel fra brannkontroll om at anlegget vårt er i fungerende stand men det er ikke mulig å oppdrive reservedeler lenger. Så hvis et element i anlegget skal svikte, så må hele anlegget byttes på kort varsel da det vil være ulovlig å ikke øyeblikkelig utbedre svikten.

En beboer meldte om tett toalett over lengre tid, og styret fikk et rørleggerfirma til å punktvis inspisere avløpsanlegget vårt.

Inspeksjonen konkluderte med at vi har en alvorlig grad av fortetting (+30% reduksjon in rørdiameter). Det var dog ikke kritisk (enda), så saken har vært satt på vent til. Avløpsrør må spyles i løpet av 2021, og dette kan medføre både støy og lukt for beboere. Prosessen skal visstnok ta kun en dag eller to, men det må forberedes og en må være klar over at dette kan medføre at rørleggere må inn i hver enkelt leilighet. Alternativet er å vente til vi får en oversvømmelse av kloakk i en eller flere leiligheter, noe som ikke er et spesielt lokkende alternativ.



En kan også kort nevne to mindre saker: Først, nødtelefonen i heisen er i dag tilkoblet en gammeldags landlinje, denne linjen er nå brutt og vi må bytte den ut med en mobilbasert tilkobling. Vi har også noen nødlamper i byggets fellesareal ikke fungerer, dette er en nok en enkel elektrikerjobb men den er utsatt i påvente av at pandemien avtar noe.

Avslutningsvis må styret nevne at alle sakene over krever utlegg som borettslaget ikke har økonomi til å dekke inn med dagens fellesutgifter. Lånet som dekker sprengningsarbeidene til søppelbrønnene spiser opp det lille vi har av overskudd, og vi minner på om at husleien ikke har vært justert på flere år på tross av inflasjon og økte kommunale avgifter.

### **Behov for nye styremedlemmer+vara**

Sist men ikke minst ønsker styret å presisere at kun styreleder Heikki Sørum (valgt for perioden 2020-2022) blir sittende fra det avtroppende styret. Ingen av de andre styremedlemmene tar gjenvalg, så det er behov for at 2 styremedlemmer + 2 varaer melder seg til tjeneste. For de som leker med tanken, så er arbeidsbyrden ganske lett. Mye gjøres nå elektronisk (en positiv bieffekt av epidemien) og vi forventer at i fremtiden kan vi fortsatt ta unna mindre saker over OBOS sitt styrommet.no og vibbo.no .

Heikki Sørum, Styreleder på vegne av styret 2020-2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 468 483.

Dette er kr 92 517 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 320 252.

Dette er kr 364 092 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av utvendig anlegg.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -170 630 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -170 630.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 41 478 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Glade Kvartal II Brl..

### Lån

Det Glade Kvartal II Brl. har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

|             |            |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto  | 0,20 % p.a |

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Det Glade Kvartal II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Det Glade Kvartal II Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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

2021-05-03 11:04:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: FH10C-13007-32EHQ-7WKAW-Q1EPQ-JLPHH

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>



## DET GLADE KVARTAL II BORETTSLAG ORG.NR. 888 403 132, KUNDENR. 5642

### 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<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>455 294</b>   | <b>599 885</b>   | <b>455 294</b>   | <b>41 478</b>    |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | -170 630         | 921 655          | 185 140          | 281 090          |
| Fradrag for avdrag på langs. Lån     | 16   | -243 186         | -258 629         | -247 000         | -303 000         |
| Ekstraord. Nedbet. IN-ordningen      | 15   | 0                | -807 617         | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-413 816</b>  | <b>-144 591</b>  | <b>-61 860</b>   | <b>-21 910</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>41 478</b>    | <b>455 294</b>   | <b>393 434</b>   | <b>19 568</b>    |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |               |                |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 331 703       | 634 149        |
| Kortsiktig gjeld                  | -290 225      | -178 855       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>41 478</b> | <b>455 294</b> |



## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                  |                  |
| Kapitalkostnader                   |      | 569 778           | 662 814           | 662 592          | 573 816          |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 898 524           | 898 524           | 898 408          | 898 184          |
| Andre inntekter                    | 3    | 181               | 0                 | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 468 483</b>  | <b>1 561 338</b>  | <b>1 561 000</b> | <b>1 472 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -4 040            | -8 460            | -8 460           | -8 460           |
| Styrehonorar                       | 5    | -40 000           | -60 000           | -60 000          | -60 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 548            | -7 558            | -5 000           | -5 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -81 955           | -79 645           | -82 000          | -84 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -6 979            | -13 015           | -10 000          | -10 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -605 354          | -136 883          | -121 000         | -160 000         |
| Forsikringer                       |      | -68 182           | -63 855           | -66 600          | -70 800          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -148 993          | -138 366          | -149 000         | -150 250         |
| Energi/fyring                      |      | -53 210           | -224 574          | -150 000         | -60 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -199 029          | -193 028          | -195 000         | -200 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -103 962          | -122 241          | -109 100         | -111 900         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 320 252</b> | <b>-1 047 625</b> | <b>-956 160</b>  | <b>-920 410</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>148 231</b>    | <b>513 713</b>    | <b>604 840</b>   | <b>551 590</b>   |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 0                 | 807 617           | 0                | 0                |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>148 231</b>    | <b>1 321 330</b>  | <b>604 840</b>   | <b>551 590</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 7 731             | 4 875             | 1 000            | 1 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -326 592          | -404 550          | -420 700         | -271 500         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-318 861</b>   | <b>-399 675</b>   | <b>-419 700</b>  | <b>-270 500</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-170 630</b>   | <b>921 655</b>    | <b>185 140</b>   | <b>281 090</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                  |                  |
| Til annen egenkapital              |      | 0                 | 921 655           |                  |                  |
| Fra annen egenkapital              |      | -170 630          | 0                 |                  |                  |



11

Det Glade Kvartal II Brf.

| <b>BALANSE</b>                |             |                   |                   |
|-------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                               | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
| <b>EIENDELER</b>              |             |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>          |             |                   |                   |
| Bygninger                     | 13          | 45 919 000        | 45 919 000        |
| Tomt                          |             | 1 196 000         | 1 196 000         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>      |             | <b>47 115 000</b> | <b>47 115 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>           |             |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader  |             | 67                | 8 003             |
| Kundefordringer               |             | 0                 | 47 111            |
| Forskuddsbetalte kostnader    |             | 50 957            | 48 257            |
| Andre kortsiktige fordringer  | 14          | 1 692             | 4 774             |
| Driftskonto OBOS-banken       |             | 27 011            | 222 486           |
| Sparekonto OBOS-banken        |             | 251 975           | 303 518           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>       |             | <b>331 703</b>    | <b>634 149</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>          |             | <b>47 446 703</b> | <b>47 749 149</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |             |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 30 * 100 |             | 3 000             | 3 000             |
| Annen egenkapital             | 15          | 16 925 152        | 17 095 782        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        |             | <b>16 928 152</b> | <b>17 098 782</b> |



12

Det Glade Kvartal II Brf.

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |                              |
|-----------------------------|----|------------------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 16 | 14 683 376 14 926 562        |
| Borettsinnskudd             | 17 | 15 544 950 15 544 950        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>30 228 326 30 471 512</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                                  |    |                              |                |
|----------------------------------|----|------------------------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader |    | 17 792                       | 33 840         |
| Leverandørgjeld                  |    | 167 544                      | 29 859         |
| Påløpte renter                   |    | 46 918                       | 75 711         |
| Påløpte avdrag                   |    | 50 361                       | 39 445         |
| Annen kortsiktig gjeld           | 18 | 7 609                        | 0              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |    | <b>290 225</b>               | <b>178 855</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |    | <b>47 446 703 47 749 149</b> |                |

|               |    |                       |
|---------------|----|-----------------------|
| Pantstillelse | 19 | 47 112 000 47 112 000 |
| Garantiansvar |    | 0 0                   |

Oslo, 29.04.2021

Styret i Det Glade Kvartal II Borettslag

Heikki Sørum /s/

Stian K. Rosendahl /s/

Henrik Solbakken /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.

**INNETKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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 andelseiernes side inntektsføres 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                      | 605 364        |
| Kabel-tv                             | 186 480        |
| Varmtvann/fellesstrøm                | 106 680        |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 615 162        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | -45 384        |
| Overført til kapitalkostnader        | -569 778       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>898 524</b> |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Korrigeringer på reskonro  | 181        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>181</b> |

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

|   |               |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -5 640        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 1 600         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-4 040</b> |

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 2019/2020, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 548.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 979        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-6 979</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -89 772         |
| Drift/vedlikehold VVS             | -4 800          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -471 287        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -32 360         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -7 135          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-605 354</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -79 755         |
| Renovasjonsavgift             | -69 238         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-148 993</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer            | -2 555          |
| Vaktmestertjenester              | -41 244         |
| Renhold ved firmaer              | -53 988         |
| Trykksaker                       | -1 046          |
| Andre kontorkostnader            | -1 038          |
| Porto                            | -1 321          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 702          |
| Konstaterte tap                  | -69             |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-103 962</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 167          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 1 457        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 188          |
| Andre renteinntekter                          | 5 919        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>7 731</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -326 592        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-326 592</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Tilgang 2005         | 45 919 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>45 919 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.224/bnr.394

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Avregningskonto                         | 1 692        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>1 692</b> |

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | 3 050 673         |
| Egenkapital fra IN tidligere | 15 336 459        |
| Egenkapital fra IN 2020      | 0                 |
| Reduksjon EK fra IN          | -1 461 980        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>16 925 152</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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån i OBOS Boligkreditt AS. Løpetid 48 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr. 31.12.2019 lik 1,85%

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2005                     | -31 567 050        |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 304 029          |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 243 186            |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 15 336 459         |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0                  |
| <b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>    | <b>-14 683 376</b> |

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet var avdragsfritt fram til 2015. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2005           | -15 544 950        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-15 544 950</b> |

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Påløpte kostnader             | -7 609        |
| <b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-7 609</b> |

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 15 544 950        |
| Pantelån                   | 14 683 376        |
| Påløpte avdrag             | 50 361            |
| Beregnete IN-forpliktelser | 13 874 479        |
| <b>TOTALT</b>              | <b>44 153 166</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 45 919 000        |
| Tomt          | 1 196 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>47 115 000</b> |

**5) Lite skråtak**

Siden jeg bor i 5. etasje finnes det ikke noe tak over balkongen. Markisen er ikke inntil veggen, og har ca 25-30 cm glipe hvor både snø og regn strømmer inn. Det samme gjelder for alle i 5. Håper dere kan sette av penger til dette. Dessuten må det være en konstruksjonsfeil i bygget. Avtrekket på badet virker kun ved å sette på kjøkkenviften over ovnen. Kan noe gjøres med dette?

Forslag til vedtak

Å sette opp et skråtak over hver balkong i 5. etasje slik at glipen blir dekket.

Saken er fremmet av

Laila K. Nygård

**Styrets innstilling**

Som saksopplysning bør det nevnes at da bygget var nytt var det ikke montert markiser. Disse ble kjøpt inn av beboere, men styret la til rette for dette for å beholde en helhetlig fasade. Markisene var da ment som solbeskyttelse, ikke beskyttelse mot vind og vær.

Våre innvendinger mot dette forslaget er som følgende:

1. Markisene er ikke ment å beskytte mot annet enn sol. Når en kjøper en toppleilighet i et bygg som vårt medfører dette også ulemper, nemlig at man er mer utsatt for regn og snø enn i etasjene under.
2. Glipen mellom markise og vegg har en funksjon, nemlig å hindre at markisene blir revet bort i stormkast hvis markisen er foldet ut. Så å bygge ut et skråtak må ta høyde for å sikre at vind ikke kan rive bort markiser, og vil derfor være et varig og større inngripende i fasaden enn det forslagstiller forespeiler.
3. Alle varige endringer av fasaden må godkjennes av Oslo kommune, noe som medfører behandlingstid og kostnader.
4. Da dette kun gjelder 3 av 6 leiligheter i 5 etasje og 3 av 30 leiligheter totalt er det et fåtall beboere som vil få fordeler av dette.



Kort oppsummert mener styret at borettslaget har en begrenset økonomi og overskudd. Om vi skal bruke borettslagets (og styrets) ressurser på et prosjekt, så bør det være et prosjekt som gavner alle beboere og ikke kun beboere i toppleilighetene. Styret innstiller derfor på at generalforsamlingen ikke tar dette forslaget til følge.

Når det gjelder kjøkkenviftene så er det ikke en konstruksjonsfeil. Det er helt korrekt at kjøkkenviften skal trekke luft fra badet. Leilighetene er konstruert for at kjøkkenviften skal være påslått hele døgnet for å sikre forsvarlig utlufting fra leilighet samt bad.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

**Forslag**

Å sette opp et skråtak over hver balkong i 5. etasje slik at glipen blir dekket.

## **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565899. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **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 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 Eiendomsforvaltning AS.

**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. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

|             |                                   |  |
|-------------|-----------------------------------|--|
| 2017        | Utskiftet belysning fellesarealer | Belysning skiftet til LED-belysning, med dimmer og sensor.   |
| 2016 - 2017 | Sanering/ rehab. i kjelleren.     | En større lekkasje som medførte behov for noe sanering og rehabilitering i kjelleren høsten 2016. I denne forbindelse er det blitt sanert og skiftet ut himlingsplater, linolesumsgulv, samt tørket kjeller med luftavfuktere i en lengre periode. |