



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 305 707
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 744 646 | 2 838 017 |
| Sum inntekter | | 2 744 646 | 2 838 017 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 70 464 | 73 024 |
| Annen driftskostnad | | 1 122 047 | 1 241 576 |
| Sum kostnader | | 1 192 511 | 1 314 600 |
| Driftsresultat | | 1 552 135 | 1 523 417 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 182 | 5 791 |
| Sum finansinntekter | | 1 182 | 5 791 |
| Annen finanskostnad | | 694 892 | 876 952 |
| Sum finanskostnader | | 694 892 | 876 952 |
| Netto finans | | -693 710 | -871 161 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 858 425 | 652 256 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 858 425 | 652 256 |
| Årsresultat | | 858 425 | 652 256 |
| Totalresultat | | 858 425 | 652 256 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 858 425 | 652 256 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 858 425 | 652 256 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 68 146 278 | 68 146 278 |
| Sum varige driftsmidler | | 68 146 278 | 68 146 278 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 68 146 278 | 68 146 278 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 52 454 | 65 450 |
| Sum fordringer | | 52 454 | 65 450 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 378 739 | 390 284 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 378 739 | 390 284 |
| Sum omløpsmidler | | 431 193 | 455 734 |
| SUM EIENDELER | | 68 577 472 | 68 602 012 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 185 000 | 185 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 185 000 | 185 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 15 682 120 | 14 823 695 |
| Sum opptjent egenkapital | | 15 682 120 | 14 823 695 |
| Sum egenkapital | | 15 867 120 | 15 008 695 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 32 288 026 | 33 117 452 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 20 397 000 | 20 397 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 52 685 026 | 53 514 452 |
| Sum langsiktig gjeld | | 52 685 026 | 53 514 452 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 141 | 5 172 |
| Leverandørgjeld | | 15 159 | 33 754 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 025 | 39 939 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 326 | 78 865 |
| Sum gjeld | | 52 710 352 | 53 593 317 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 68 577 472 | 68 602 012 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 644003

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 305 707
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

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, 25.08.2021



Organisasjonsnr: 993 305 707
SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 744 646 | 2 838 017 |
| Sum inntekter | | 2 744 646 | 2 838 017 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 70 464 | 73 024 |
| Annen driftskostnad | | 1 122 047 | 1 241 576 |
| Sum kostnader | | 1 192 511 | 1 314 600 |
| Driftsresultat | | 1 552 135 | 1 523 417 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 182 | 5 791 |
| Sum finansinntekter | | 1 182 | 5 791 |
| Annen finanskostnad | | 694 892 | 876 952 |
| Sum finanskostnader | | 694 892 | 876 952 |
| Netto finans | | -693 710 | -871 161 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 858 425 | 652 256 |
| Årsresultat | | 858 425 | 652 256 |
| Totalresultat | | 858 425 | 652 256 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 858 425 | 652 256 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 858 425 | 652 256 |



Organisasjonsnr: 993 305 707
SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

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

| | | | |
|---|--|------------|------------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 68 146 278 | 68 146 278 |
| Sum varige driftsmidler | | 68 146 278 | 68 146 278 |

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

| | | | |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | | 68 146 278 | 68 146 278 |
|-------------------|--|------------|------------|

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

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 52 454 | 65 450 |
| Sum fordringer | | 52 454 | 65 450 |

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

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 378 739 | 390 284 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 378 739 | 390 284 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 431 193 | 455 734 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 68 577 472 | 68 602 012 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---------|---------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 185 000 | 185 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 185 000 | 185 000 |

| | | | |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 15 682 120 | 14 823 695 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 15 682 120 | 14 823 695 |
| Sum egenkapital | 15 867 120 | 15 008 695 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 32 288 026 | 33 117 452 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 20 397 000 | 20 397 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 52 685 026 | 53 514 452 |
| Sum langsiktig gjeld | 52 685 026 | 53 514 452 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 3 141 | 5 172 |
| Leverandørgjeld | 15 159 | 33 754 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 025 | 39 939 |
| Sum kortsiktig gjeld | 25 326 | 78 865 |
| Sum gjeld | 52 710 352 | 53 593 317 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 68 577 472 | 68 602 012 |



Organisasjonsnr: 993 305 707
SKOLEGATA 4 ABC 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



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Skolegata 4 Abc Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 21.04.21 kl.09:00**
- **Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.04.21 kl. 09:00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Skolegata 4 Abc Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.04.21

Selskapsnummer: 5885 **Selskapsnavn** Skolegata 4 Abc Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kriss Freyr Solvold-Baldvinsson velges som protokollvitne

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 64 000,-.

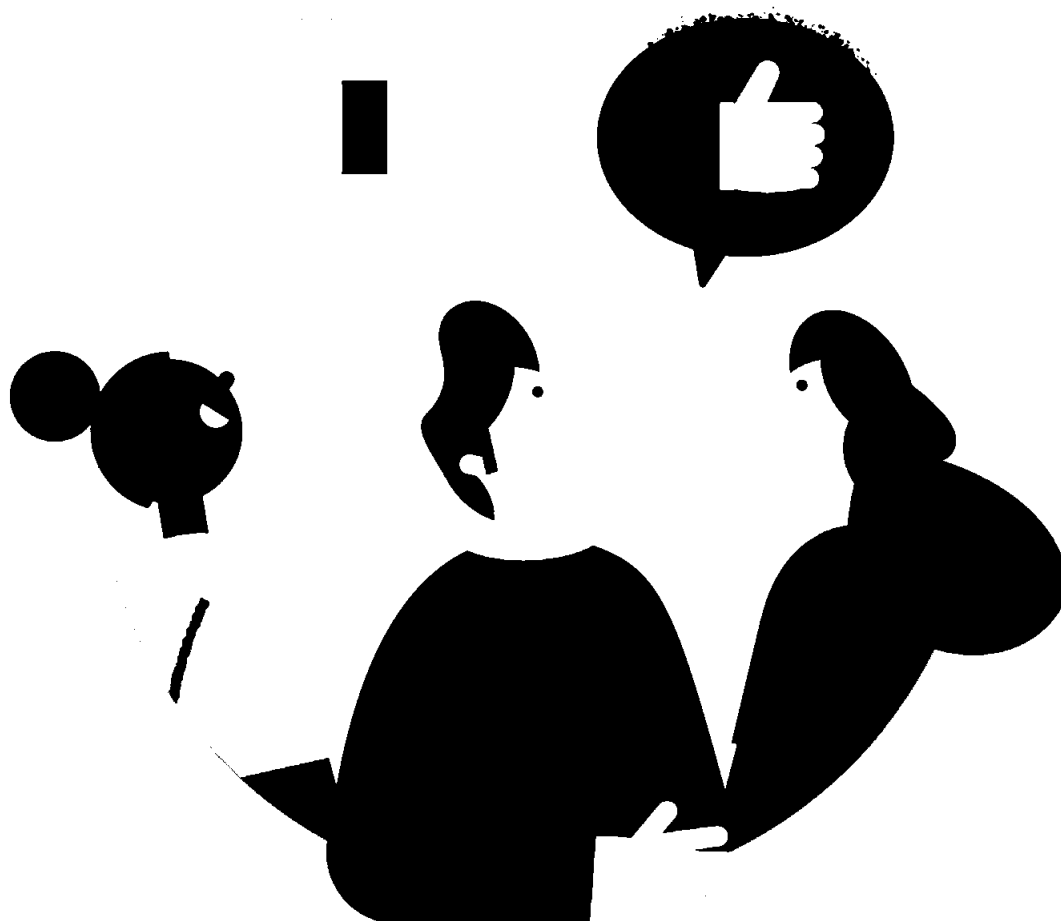
| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Styremedlem velges for 2 år og varamedlem for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|--------------------------------------|-----|
| Styremedlem | Mona Elisabeth Teilman Geelmuyden | |
| Varamedlem | Mats Arnsen | |
| Varamedlem | Rune Hovde | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Gunnlaug Heiberg innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse: Skolegata 4 B 2010 Strømmen.



Årsmøte 2021

Skolegata 4 Abc Brl
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Skolegata 4 Abc Brl. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5885>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skolegata 4 Abc Brl

Gunnlaug Heiberg

Kriss Freyr Solvold-Baldvinsson

Mona Elisabeth Teilman Geelmuyden



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kriss Freyr Solvold-Baldvinsson er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5885 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------------|---------------|
| Leder | Gunnlaug Heiberg | Skolegata 4 B |
| Styremedlem | Kriss Freyr Solvold-Baldvinsson | Skolegata 4 B |
| Styremedlem | Mona Elisabeth Teilman Geelmuyden | Skolegata 4 B |
| Varamedlem | Stephanie Jordhøy | Skolegata 4 B |

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

Generelle opplysninger om Skolegata 4 Abc Borettslag

Borettslaget består av 37 andelseiligheter.

Skolegata 4 Abc Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993305707, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Skolegata 4

Gårds- og bruksnummer: 77 / 77

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Skolegata 4 Abc Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Strømmen mars 2021.

Skolegata 4 ABC BRL 2010 Strømmen.

Årsberetning 2020-2021.

Styrets arbeid.

På grunn av covid-19 har vi ikke hatt så mange møter,
men vi har jo snakket sammen.

I perioden 2020-2021 har vi hatt 4 møter.

Hver høst har vi tilbud til alle beboere at de kan kaste ting.

Da bestiller jeg container.

Samtidig ble det kuttet ned en del små busker.

Hver høst blir filtrene i garasjen støvsugd.

Nøkler og postkasseskilt fås hos styreleder,

Gunnlaug Heiberg.

Styreleder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 744 646,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 192 511,-.

Resultat

Årets resultat på kr 858 425,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 405 867,- 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.

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 Skolegata 4 Abc Brl.

Lån

Skolegata 4 Abc Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

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



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skolegata 4 Abc Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skolegata 4 Abc 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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.

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | DISPONIBLE MIDLER Budsjett 2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|--|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 376 868 | 317 294 | 376 868 | 405 868 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 858 425 | 652 256 | 685 000 | 915 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -829 426 | -753 403 | -739 000 | -891 000 |
| Reduksjon EK i fellesanlegg | | 0 | 160 722 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 28 999 | 59 575 | -54 000 | 24 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 405 867 | 376 869 | 322 868 | 429 868 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 431 193 | 455 734 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -25 326 | -78 865 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 405 867 | 376 869 | | |



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 524 318 | 1 630 355 | 1 674 000 | 1 459 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 220 328 | 1 204 004 | 1 220 000 | 1 371 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 3 658 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 744 646 | 2 838 017 | 2 894 000 | 2 830 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -6 464 | -9 024 | -9 000 | -9 000 |
| Styrehonorar | 4 | -64 000 | -64 000 | -64 000 | -64 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 074 | -6 200 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -84 473 | -82 093 | -84 500 | -86 500 |
| Konsulenthonorar | 6 | -5 127 | -4 710 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -133 544 | -106 563 | -160 000 | -106 000 |
| Forsikringer | | 0 | -16 740 | -18 000 | 0 |
| Kommunale avgifter | 8 | -21 962 | -6 916 | -7 000 | -22 000 |
| Kostnader sameie | 19 | -534 900 | -581 380 | -546 000 | -681 000 |
| Energi/fyring | | -54 959 | -87 298 | -100 000 | -80 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -190 285 | -186 862 | -192 000 | -192 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -88 723 | -162 815 | -74 500 | -87 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 192 511 | -1 314 600 | -1 274 000 | -1 347 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 552 135 | 1 523 417 | 1 620 000 | 1 483 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 552 135 | 1 523 417 | 1 620 000 | 1 483 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 182 | 5 791 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -694 892 | -876 952 | -935 000 | -568 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -693 710 | -871 161 | -935 000 | -568 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 858 425 | 652 256 | 685 000 | 915 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 858 425 | 652 256 | | |



8

Skolegata 4 Abc Brl

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 47 593 000 | 47 593 000 |
| Tomt | | 20 397 000 | 20 397 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 19 | 156 278 | 156 278 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 68 146 278 | 68 146 278 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 10 746 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 48 683 | 48 943 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 3 771 | 5 761 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 63 010 | 15 637 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 315 729 | 374 647 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 431 193 | 455 734 |
| SUM EIENDELER | | 68 577 472 | 68 602 012 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 37 * 5000 | | 185 000 | 185 000 |
| Annen egenkapital | 14 | 15 682 120 | 14 823 695 |
| SUM EGENKAPITAL | | 15 867 120 | 15 008 695 |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 32 288 026 | 33 117 452 |
| Borettsinnskudd | 16 | 20 397 000 | 20 397 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 52 685 026 | 53 514 452 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|---------------|---------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 39 939 |
| Leverandørgjeld | | 15 159 | 33 754 |
| Påløpte renter | | 3 141 | 5 172 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 7 025 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 25 326 | 78 865 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **68 577 472** **68 602 012**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 67 990 000 | 67 990 000 |
| Garantiansvar | 19 | 127 647 | 127 647 |

Lillestrøm, __.__.2021
Styret i Skolegata 4 Abc Borettslag

Gunnlaug Heiberg

Kriss Freyr Solvold-baldvinsson Mona E. T. Geelmuyden

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 002 432 |
| Kabel-tv | 192 696 |
| Garasje | 25 200 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 560 563 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -36 245 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 524 318 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 220 328 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 024 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 560 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -6 464 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 64 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 074.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Juridisk bistand | -2 875 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 252 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -5 127 |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 646 |
| Drift/vedlikehold VVS | -9 934 |
| Drift/vedlikehold elektro | -66 550 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -772 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -46 204 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -7 491 |
| Kostnader dugnader | -947 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -133 544 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt | -21 962 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -21 962 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -750 |
| Container | -6 409 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -1 372 |
| Renhold ved firmaer | -50 990 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 040 |
| Trykksaker | -871 |
| Andre kontorkostnader | -23 225 |
| Porto | -1 606 |
| Bank- og kortgebyr | -2 460 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -88 723 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 101 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 082 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -70 |
| Andre renteinntekter | 69 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 182 |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -694 892 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -694 892 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2008 | 47 593 000 |
| SUM BYGNINGER | 47 593 000 |

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.77/ bnr.77

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN-lån | 3 771 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 3 771 |

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 6 741 890 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 10 320 407 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 380 177 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 15 682 120 |

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: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78%. Løpetiden er 40 år

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig, 2009 | -47 593 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 155 141 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 829 426 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 10 320 407 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-32 288 026**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2008

-20 397 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-20 397 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember

-7 025

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-7 025****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 20 397 000 |
| Pantelån | 32 288 026 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 8 940 230 |
| TOTALT | 61 625 256 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 47 593 000 |
| Tomt | 20 397 000 |
| TOTALT | 67 990 000 |



NOTE: 19

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 95,26% av Skolegata 4 ABC B/S.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Skolegata 4 ABC A/S og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 127 647.

Selskapets andel i Skolegata 4 ABC B/S vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Skolegata 4 ABC B/S er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Oslo Renhold og vedlikeholdsservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmester kan treffes på telefon 94 01 09 47 / Døgnvakttelefon 800 40 666. www.orv.no

Parkering

Borettslaget har garasje i kjelleren. Enkelte leiligheter disponerer egen garasjeplass.

Nøkler/skilt

Nøkler / rekvisisjon kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591871. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 lekeplussutstyr. 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 **28.2 og 30.8** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 64 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 64 000,-.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Mona Elisabeth Teilman Geelmuyden

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Mats Arnsen

Rune Hovde



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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