



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 060 220
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 022 744	2 295 471
Sum inntekter		2 022 744	2 295 471
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	131 278
Annen driftskostnad		762 138	851 886
Sum kostnader		893 353	983 164
Driftsresultat		1 129 391	1 312 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 342	327
Sum finansinntekter		1 342	327
Annen finanskostnad		232 479	299 618
Sum finanskostnader		232 479	299 618
Netto finans		-231 137	-299 291
Ordinært resultat før skattekostnad		898 254	1 013 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		898 254	1 013 017
Årsresultat		898 254	1 013 017
Totalresultat		898 254	1 013 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		898 254	1 013 017
Sum overføringer og disponeringer		898 254	1 013 017



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		7 500 000	7 500 000
Sum varige driftsmidler		7 500 000	7 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 500 000	7 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 843
Andre fordringer		65 445	77 943
Sum fordringer		65 445	80 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 504	173 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 504	173 841
Sum omløpsmidler		439 949	254 626
SUM EIENDELER		7 939 949	7 754 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 125 891	5 024 145
Sum opptjent egenkapital		-4 125 891	-5 024 145
Sum egenkapital		-4 121 491	-5 019 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 051 220	10 745 341
Øvrig langsiktig gjeld		1 984 000	1 984 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 035 220	12 729 341
Sum langsiktig gjeld		12 035 220	12 729 341
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		987	1 736
Leverandørgjeld		17 262	43 295
Annen kortsiktig gjeld		7 971	
Sum kortsiktig gjeld		26 220	45 030
Sum gjeld		12 061 440	12 774 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 939 949	7 754 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543399

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 060 220
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 971 060 220
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 022 744	2 295 471
Sum inntekter		2 022 744	2 295 471
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	131 278
Annen driftskostnad		762 138	851 886
Sum kostnader		893 353	983 164
Driftsresultat		1 129 391	1 312 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 342	327
Sum finansinntekter		1 342	327
Annen finanskostnad		232 479	299 618
Sum finanskostnader		232 479	299 618
Netto finans		-231 137	-299 291
Ordinært resultat før skattekostnad		898 254	1 013 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		898 254	1 013 017
Årsresultat		898 254	1 013 017
Totalresultat		898 254	1 013 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		898 254	1 013 017
Sum overføringer og disponeringer		898 254	1 013 017



Organisasjonsnr: 971 060 220
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA

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		7 500 000	7 500 000
Sum varige driftsmidler		7 500 000	7 500 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		7 500 000	7 500 000
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			2 843
Andre fordringer		65 445	77 943
Sum fordringer		65 445	80 786

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 504	173 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 504	173 841

Sum omløpsmidler		439 949	254 626
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		7 939 949	7 754 626
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	4 125 891	5 024 145
Sum opptjent egenkapital	-4 125 891	-5 024 145
Sum egenkapital	-4 121 491	-5 019 745
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 051 220	10 745 341
Øvrig langsiktig gjeld	1 984 000	1 984 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 035 220	12 729 341
Sum langsiktig gjeld	12 035 220	12 729 341
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	987	1 736
Leverandørgjeld	17 262	43 295
Annen kortsiktig gjeld	7 971	
Sum kortsiktig gjeld	26 220	45 030
Sum gjeld	12 061 440	12 774 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 939 949	7 754 626



Organisasjonsnr: 971 060 220
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Schøningsgt 34 BL

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 16. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Schøningsgt 34 BL 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 08.04.2021, kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 16.04.2021, 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 avgj 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.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Schøningsgt 34 BL. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5377>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av Årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Fastsettelse av honorarer for perioden fra siste ordinære årsmøte.
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Schøningsgt 34 BL

Jesper Weissbach

Hans Thomas Biørnstad

Trond Lundhaug



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten møtet er kalt inn på.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Kathrine W. Sie fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører velges Kathrine W. Sie fra OBOS.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jesper Weissbach velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører.



Sak 3

Godkjenning av Årsrapport og årsregnskap for 2020.

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 for 2020 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5377 Årsrapport og regnskap med revisors beretning..pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jesper Weissbach	Trelastgata 21
Styremedlem	Hans Thomas Bjørnstad	Schønings Gate 34
Styremedlem	Trond Lundhaug	Mobergvegen 5
Varamedlem	Hafida El Masoudi	Grorudenga 36 A
Varamedlem	Steinar Wisth	Schønings Gate 34

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

Generelle opplysninger om Schøningsgt 34 BL

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Schøningsgt 34 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971060220, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Schønings Gate 34

Gårds- og bruksnummer :

215	316
5397	316

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Schøningsgt 34 BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrearbeid 2020/2021, borettslaget Schønings Gate 34

I tiden etter forrige generalforsamling har styret valgt å ikke avholde noen fysiske styremøter grunnet den rådende smittesituasjonen. Styremedlemmene har holdt løpende kontakt internt per



mail og telefon, og behandlet saker elektronisk. Samtlige styremedlemmer gjør med jevne mellomrom besøk i gården.

Det ble i perioden gjennomført et antall befaringer, inspeksjoner, og oppgraderinger av en rekke forskjellige entreprenører innen ulike fagområder. Bland annet er det sparklet, og malt på noen steder i ganger og tak.

Styret tok beslutning om å utsette oppgraderingen av heisanlegget i 2020, dette for å styrke borettslagets økonomi ytterligere. Telia/Get: økt hastighet med x 3, ingen prisendring, styret forhandlet ned denne prisen for tre år siden, og prisen har siden den gang ikke blitt justert grunnet reforhandling. Styret har reforhandlet renten på borettslagets lån og IN-lån fra 1,90% til 1,80%. Resultatet er en årlig besparelse på ca 10,000.00, og løpende nedover i takt med amortering, og rentenivå. Borettslagets forsikringspremie har blitt reforhandlet årlig, og per i dag er premien ca 25% lavere enn den var i 2016.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å følge opp ulovlig bruksoverlating, og man ser tegn til forbedring av innrapportering. Styret får fortsatt håndtert et antall reklamasjoner fra beboere som ikke faller under styrets ansvar. Dette har opptatt mye av styrets tid. Dessverre viser det å være et gjentakende problem at enkelte beboere setter sin egen interesse foran fellesskapets.

I perioden har det vært en del alvorlige overtredelser med husbråk av en slik art at politi har blitt tilkalt. Flere beboere har gitt uttrykk for å føle seg utrygge. Styret holder beboere som avviker, og som ikke kan forholde seg til husordensreglene under oppsikt, og vil slå hardt ned på denne typen brudd på husordensreglene.

Styret ønsker igjen å understreke at fett, hår eller sanitærprodukter ikke skal skylles ned i hverken vasken eller i toalettet.

Ingen sykler skal lenes eller låses fast i gjerdet. Sykler som lenes eller låses fast ved gjerdet vil bli fjernet, og eventuell skade på gjerdet vil bli fakturert til eier av sykkelen.

Fremover fokuseres driften nå fremst på å oppnå en så kostnadseffektiv drift som mulig. Borettslaget har nedbetalt et av IN-lånene i Mars. Innfrielsen av dette lånet vil redusere kostnadene med kr 28,735.00 per måned for fellesskapet, hvilket utgjør ca kr 687.00 forleiligheter i 1. til 5. Etasje og ca kr 962.00, for leilighetene i 6. Etasje.

Styret har vedtatt at felleskostnadene økes med ca 7% for å balansere de store økningene i avgifter, som det ikke blitt justert for. Kommunale avgifter 25,6% økning 2016-2020, forretningsfører gebyr ca 8,5% 2017-2020 og gebyr for øvrige tjenester Obos tilbyr. Felleskostnadene har ikke blitt justert siden tidlig 2000-tall, eks finansiering av 44 nye bad som bli lagt inn som IN-lån. Økning i felleskostnader er planlagt fra juli 2021.

Som et resultat av at et av IN-lånene er innfridd så vil en økning i felleskostnadene etter all sannsynlighet ikke resultere i en økning i de månedlige innbetalingene (vel og merke for de andelseierene som ikke enda har innfridd IN-lånene). Økningen i felleskostnader vil nemlig trolig ikke bli større enn reduksjonen i de månedlige utgiftene til det nå innfridd lånet. Det er derfor sannsynlig at de andelseierene som ikke har innfridd IN-lånet faktisk vil se en netto reduksjon i de månedlige innbetalingene.



Planlagte tiltak og kommende prosjekter: Nytt callinganlegg ble også utsatt til 2021/2022, for å styrke borettslagets økonomi. Prosjektet vil bli lånefinansiert, budsjettet for denne oppgradering vil være ca 250,000.00. Heisanlegget har styret nå innhentet oppdaterte tilbud, og man sikter på å ta en beslutning på hvilket tilbud som er aktuelt, og avtale når oppgradering kan starte. Ekstraordinære innkrevninger er gjennomført for å dekke inn ca 40%-50% av finansieringen, resterende vil bli lånefinansiert. Styret har budsjettet med 1 million kroner.

Styret har foretatt en jevnlig gjennomgang av borettslagets økonomi for å sikre en balansert økonomi på kort og lang sikt.

Styreleder

Jesper Weissbach

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 022 744.

Dette er lavere enn forutsatt i budsjett. Det skyldes hovedsakelig at styret vedtok å utsette ekstraordinær innkreving av kapital, grunnet Korona.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 893 353.

Dette er vesentlig lavere enn budsjettet. Det skyldes hovedsakelig at oppgradering/utskifting av heiser er utsatt.

Resultat

Årets resultat på kr 898 524 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 413 729 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 1 241 000 vedlikehold som bl.a. omfatter oppgradering/utskifting av heis.

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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schøningsgt 34 BL.

Lån

Schøningsgt 34 BL har lån i OBOS Boligkreditt og OBOS-baken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 for året 2021 er basert på en økning av felleskostnader på 7% fra 1.7.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schönings Gate 34 Ba

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Schönings Gate 34 Ba.

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

Budsjettallene 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: BSXF0-JNOE5-BASZE-X2JWK-3ZEP1-TKWW3



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 07:58:39Z



Penneo DokumentID: BSXF0-JNOE5-BASZE-X2JWK-3ZEP1-TKWW3

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>



BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA ORG.NR. 971 060 220, KUNDENR. 5377

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		209 596	85 845	209 596	413 729
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		898 254	1 013 017	165 500	-679 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-694 121	-663 843	-664 000	-465 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-225 422	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		204 133	123 752	-498 500	-1 144 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		413 729	209 597	-288 904	-730 271
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		439 949	254 627		
Kortsiktig gjeld		-26 220	-45 030		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		413 729	209 597		



BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA
ORG.NR. 971 060 220, KUNDENR. 5377

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		753 748	783 979	766 992	479 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 252 176	1 152 192	1 552 008	1 193 000
Andre inntekter	3	16 820	133 878	20 000	16 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 022 744	2 070 049	2 339 000	1 688 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-16 278	-16 500	-16 000
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-9 349	-8 341	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 738	-93 040	-96 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-5 593	-16 115	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-44 220	-115 013	-960 000	-1 241 000
Forsikringer		-100 439	-94 185	-97 500	-99 000
Kommunale avgifter	9	-166 995	-154 913	-167 000	-168 000
Energi/fyring	10	-99 392	-97 356	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 434	-127 016	-130 000	-132 000
Andre driftskostnader	11	-110 979	-145 909	-144 500	-141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-893 353	-983 164	-1 863 500	-2 147 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 129 391	1 086 886	475 500	-459 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	225 422	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 129 391	1 312 308	475 500	-459 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 342	327	0	1 000
Finanskostnader	13	-232 479	-299 618	-310 000	-181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-231 137	-299 291	-310 000	-180 000
ÅRSRESULTAT		898 254	1 013 017	165 500	-639 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		898 254	1 013 017		



BORETTLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA
ORG.NR. 971 060 220, KUNDENR. 5377

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 775 000	5 775 000
Tomt		1 725 000	1 725 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 500 000	7 500 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 843
Forskuddsbetalte kostnader		64 831	72 053
Andre kortsiktige fordringer	15	614	5 890
Driftskonto OBOS-banken		45 556	61 977
Sparekonto OBOS-banken		328 948	111 864
SUM OMLØPSMIDLER		439 949	254 627
SUM EIENDELER		7 939 949	7 754 627
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	17	-4 125 891	-5 024 145
SUM EGENKAPITAL		-4 121 491	-5 019 745
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 051 220	10 745 341
Borettsinnskudd	19	1 984 000	1 984 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 035 220	12 729 341
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 262	43 295
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		987	1 736
Annen kortsiktig gjeld	20	7 971	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 220	45 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 939 949	7 754 627



10

Schøningsgt 34 BL

Pantstillelse	21	15 533 500	15 533 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2021

Styret i Borettslaget Schønings Gate 34 BA

Jesper Weissbach /s/

Hans Thomas Bjørnstad /s/

Trond Lundhaug /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.

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.

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

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

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

Felleskostnader	1 152 192
Kapitalinnkalling - Heis	99 984
Kapitalkostnader på IN-lån	414 182
Kapitalkostnader på IN-lån 2	340 284
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 446
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 728
Overført til kapitalkostnader	-753 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 252 176

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	16 020
Nøkler	400
Skilt	400
SUM ANDRE INNTEKTER	16 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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 115 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 349.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 593
SUM KONSULENTHONORAR	-5 593

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 691
Drift/vedlikehold VVS	-11 273
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 896
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 361
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 220

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

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

Vann- og avløpsavgift	-96 294
Feieavgift	-1 462
Renovasjonsavgift	-69 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 995

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 532
Andre fyringskostnader	-12 860
SUM ENERGI / FYRING	-99 392

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-100
Lyspærer og sikringer	-5 218
Vaktmestertjenester	-39 360
Renhold ved firmaer	-56 522
Andre fremmede tjenester	-504
Kopieringsmateriell	-223
Trykksaker	-805
Andre kontorkostnader	-1 590
Telefon, annet	-2 985
Porto	-1 240
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 979

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	42
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 300
SUM FINANSINNTEKTER	1 342

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 802
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 190
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 710
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-175 187
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-244
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 346
SUM FINANSKOSTNADER	-232 479

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

Saldo 1.1 5 775 000

SUM BYGNINGER 5 775 000

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.215/bnr.316

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne 614

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 614

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital -4 677 367

Egenkapital fra IN tidligere år 712 760

Egenkapital fra IN 2020 0

Reduksjon EK fra IN -161 284

SUM ANNEN EGENKAPITAL -4 125 891

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 182 684

Nedbetalt i år 85 178

-1 732 138

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017 -426 214

Nedbetalt tidligere 82 646

Nedbetalt i år 37 184

-306 384

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig

2001

-7 052 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 539 226

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

338 210

Nedbetalt tidligere, IN

88 842

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-85 722

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig

2016

-9 610 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

825 557

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

233 549

Nedbetalt tidligere, IN

623 918

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-7 926 976

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 051 220****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004

-43 500

Opprinnelig 2010

-43 500

Saldo 1.1

-1 897 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 984 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-7 971

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-7 971****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 984 000

Pantelån

10 051 220

Beregnete IN-forpliktelser

551 476

TOTALT**12 586 696**

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

Bygninger

5 775 000

Tomt

1 725 000

TOTALT**7 500 000**



Annem 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.

Vaktmester

Schøningsgt 34 BL har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten som bestilles selv.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til postkasse bestilles hos forretningsfører, e-post [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 504749. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Schøningsgt 34 BL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Postkasser
2017	ENØK tiltak, varmeanlegg og etterisolert. Nye vinduer og entredører. Nytt elektronisk låssystem. Ny vaskemaskin.
2016	Rør og baderomsrehabilitering
2012	Maling oppgang
2011	Skifte av taktekkingen. Eksisterende taktekking revet og nytt lagt. Alle takrenner og nedløp byttet.
2010	Utarbeidet tilstandsrapport
2008	Skifte av låser. Lås/sylinder i inngangsdør, kjellerdør og dør til bakgård skiftet. I kjellerdør skiftet slå, til smekklås. Disse tre låsene får en høyere sikkerhetsklasse.



Utlevert 2 nøkler pr leilighet. Beboerne bruker sin nåværende nøkkel som i fremtiden kun går til låsen i leilighetens inngangsdør.

- 2007 Balkongrehabilitering
- 2005 Diverse oppussing.
Pusset opp kjeller/boder, vaskerom, trapperom og inngangsparti.
- 2000 Ny oljetank. 6000 liter glassfibertank. Utført av Gårdreform AS.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer for perioden fra siste ordinære årsmøte.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jesper Weissbach

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Hans Thomas Biørnstad

Trond Lundhaug

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ragnar Holm

Fredrik Tobiasson



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



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

Det ordinære årsmøte i Schöningsgt 34 BL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 08.04.2021, kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 16.04.2021, kl. 09.00

Selskapsnummer: 5377 **Selskapsnavn** Schöningsgt 34 BL

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

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

Signatur: _____

Under er forslag til vedtak i saker til behandling. Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det foreslås å godkjenne måten møtet er kalt inn på. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget. Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Kathrine W. Sie fra OBOS.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Jesper Weissbach velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 115 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Jesper Weissbach	
Styremedlem for 2 år	Hans Thomas Bjørnstad	
Styremedlem for 2 år	Trond Lundhaug	
Varamedlem for 1 år	Ragnar Holm	
Varamedlem for 1 år	Fredrik Tobiasson	

Skjemaet sendes eller leveres i postkassen til Hans Thomas Bjørnstad, Schöningsgate 34, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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