



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 682 041
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 569 369	3 982 768
Sum inntekter		2 569 369	3 982 768
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		1 838 366	1 859 626
Sum kostnader		2 003 516	2 030 776
Driftsresultat		565 853	1 951 992
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 234	1 652
Sum finansinntekter		1 234	1 652
Annen finanskostnad		569 992	702 884
Sum finanskostnader		569 992	702 884
Netto finans		-568 758	-701 232
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 905	1 250 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 905	1 250 760
Årsresultat		-2 905	1 250 760
Totalresultat		-2 905	1 250 760
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 905	1 250 760
Sum overføringer og disponeringer		-2 905	1 250 760



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		59 565 619	59 565 619
Sum varige driftsmidler		59 565 619	59 565 619
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 565 619	59 565 619
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 123	142 617
Sum fordringer		103 123	142 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		464 451	724 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 451	724 120
Sum omløpsmidler		567 574	866 737
SUM EIENDELER		60 133 192	60 432 356

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		171 584	174 490
Sum opptjent egenkapital		171 584	174 490
Sum egenkapital		176 484	179 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 441 967	26 568 020
Øvrig langsiktig gjeld		33 390 100	33 390 100
Sum annen langsiktig gjeld		59 832 067	59 958 120
Sum langsiktig gjeld		59 832 067	59 958 120
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 601	4 221
Leverandørgjeld		2 428	71 208
Annen kortsiktig gjeld		119 612	219 417
Sum kortsiktig gjeld		124 641	294 846
Sum gjeld		59 956 708	60 252 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 133 192	60 432 356



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446456

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 682 041
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 981 682 041
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 569 369	3 982 768
Sum inntekter		2 569 369	3 982 768
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		1 838 366	1 859 626
Sum kostnader		2 003 516	2 030 776
Driftsresultat		565 853	1 951 992
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 234	1 652
Sum finansinntekter		1 234	1 652
Annen finanskostnad		569 992	702 884
Sum finanskostnader		569 992	702 884
Netto finans		-568 758	-701 232
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 905	1 250 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 905	1 250 760
Årsresultat		-2 905	1 250 760
Totalresultat		-2 905	1 250 760
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 905	1 250 760
Sum overføringer og disponeringer		-2 905	1 250 760



Organisasjonsnr: 981 682 041
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

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		59 565 619	59 565 619
Sum varige driftsmidler		59 565 619	59 565 619

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		59 565 619	59 565 619
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		103 123	142 617
Sum fordringer		103 123	142 617

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		464 451	724 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 451	724 120

Sum omløpsmidler		567 574	866 737
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		60 133 192	60 432 356
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		171 584	174 490



Sum opptjent egenkapital	171 584	174 490
Sum egenkapital	176 484	179 390
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 441 967	26 568 020
Øvrig langsiktig gjeld	33 390 100	33 390 100
Sum annen langsiktig gjeld	59 832 067	59 958 120
Sum langsiktig gjeld	59 832 067	59 958 120
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 601	4 221
Leverandørgjeld	2 428	71 208
Annen kortsiktig gjeld	119 612	219 417
Sum kortsiktig gjeld	124 641	294 846
Sum gjeld	59 956 708	60 252 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 133 192	60 432 356



Organisasjonsnr: 981 682 041
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

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

Calmeyersgt. 4 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 10. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Calmeyersgt. 4 Brl. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5397>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Calmeyersgt. 4 Brl

Tor Arne Falling

Thor Endre Førde

Markus Isaksen



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

Forslag til vedtak

Jan Thomas Lerstein og Olav Raanaas Moen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på

kr 2 905,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 905,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 5397 Årsrapport 2021.pdf



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Calmeyersgt. 4 Brl 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 onsdag 5. mai kl 0900
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er mandag 10. mai kl 0900.

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Arne Fallingén	Calmeyers Gate 4
Styremedlem	Thor Endre Førde	Calmeyers Gate 4
Styremedlem	Markus Isaksen	Seljeveien 15
Varamedlem	Berte Gressberg Helgedagsrud	Øvre Langelandsveg 47
Varamedlem	Jens-Richard Pedersen	Skoleveien 66

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 ansettelses.

Generelle opplysninger om Calmeyersgt. 4 Brl

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981682041, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Calmeyers Gate 4

Gårds- og bruksnummer :
208 86

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.

Calmeyersgt.4 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i året 2020/21:

Den mest synlige oppgraderingen i år: malt inngangspartiet og byttet lysarmatur i trappegang slik at vi kan få malt trappegangen uten at vi får problemer med den sotingen vi har sett fra de sparepærene, lyskilde er nå LED. Trappeoppgangen vil bli malt i etapper etterhvert som vi har nok overskytende på konto til at det kan gjøres.

Styret har jobbet videre med lekkasje fra takterrasse ned til leilighet i 8, hvor andelseier har sagt seg villig til nå å være «driver» av dette videre, slik at vi kan komme frem til en

løsning på dette problemet som har pågått siden 2017. Strømpeleggingen av dreneringsrør som ble foretatt i den forrige styreperioden har dessverre vist seg å være uten effekt.

Styret har jobbet videre med lekkasjer etter balkonginstallasjonene, hvor installatør har fuget skøyter i blikkenslagerarbeidet som ble stående med mindre beskyttelse når franske balkonger ble fjernet. Det er gjort i de fleste leilighetene i 6 etg, og planlegges utført i resten av blokka hos alle som har fått fjernet fransk balkong.

Skiftet leverandør av heisservice fra Kone til Schindler. Vi har nå en avtale som gir oss et fast høyere årsbeløp, men da er all service og reparasjoner innenfor vanlig arbeidsdag man-fre inkludert i det faste beløpet (også inklusive deler). Avtalen er 5 år.

Skifte av kabeltv/bredbåndslleverandør til Telia, dato for byttet er 1 juni 2021.

Skjeggkrebehandling, 1 behandling er pågående, en ny til høsten.

Avstemming om kameraovervåkning av fellesområder, med den hensikt å gjøre det mindre fristende å bryte seg inn noe sted. Vi venter på tilbud på dette.

Callingen vår har problemer med enkelte taster, så denne er byttet.

Vi har inngått serviceavtale med KlimaControl som har styringen av varmeanlegget i blokka. Avtalen er løpende, det er ikke satt noe tidsbegrensning på denne.

Vi har regulert felleskostnaden litt, dette for å kunne legge opp en sunn buffer. Bygget er nå 20 år, så vi må forvente noe mer utskifting av dører/vinduer fremover, i tillegg til andre ting som svekkes og ryker over tid. Det vil være naturlig å gjøre en årlig regulering av fellesutgiftene, slik at man slipper et større hopp når ingen forventer det.

Styret har regulert og ryddet opp i sykkelrommet, de siste syklene som ikke skal være der skal forsvinne nå før sommeren. Det er nå ledige plasser til fler som ønsker å ta i bruk sykkel, etter at det i flere år har vært fullt og ventelister.

Pga korona har det ikke vært noe normal dugnad, men det har vært organisert noen frivillige innsatser til forskjellig, bla åpning, rydding og åpning av takterasse, vask av heis. Det er supert at noen strekker seg litt for å prøve å få til disse tingene, slik at vi slipper å leie inn folk for det.

Styret har og hatt en runde med rengjøring av avtrekksvifter i alle boenhetene.

Styret har skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene og bygget. Skifte av alle røykvarslere er blitt litt utsatt pga covid.

Styret har fått montert nøkkelbrikkeleser i heisen for å hindre uvedkomne tilgang til kjelleren, montert åpneknapp på ytterdør, montert et par fysiske hinder for innbrudd på hovedinngang og søppelrom, og til slutt byttet batteri i alle nøkkelbrikkelesere.

Styret brukte juridisk bistand til en kostnad på ca 10 000kr for å unngå en urettmessig regning på fasadevask på 30 000kr, og i den sammenheng ble det ryddet opp i hvem som skal faktureres hva av Sameie og Borettslag, fellestjenester for hele bygget faktureres sameiet, og så viderefakturerer sameiet borettslag. Det førte til at vi

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 2 443 316,-. Dette er kr 589 316,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kapitalkostnader er falt ut av budsjett 2020. De var på faktiske kr 569 992,-. Andre inntekter består i hovedsak av tilbakebetalt for mye innbetalt av egenandel og nettinnbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 003 517,-. Dette er kr 849 317,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader for styrehonorar og kostnader til sameiet har falt ut av budsjettet. Styrehonorar er faktisk utbetalt med kr 150 000,- og kostnader til sameiet var faktiske kr 865 009,-. Under andre driftskostnader er det en reduksjon under vaktmester og renhold på grunn av endringer i vaktmesteravtalen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 905,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 126 053,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 128 958,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 442 933,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

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 energibudsjett som beregnet for hele 2019 på grunn av historisk lave energi kostnader i 2020.

Lån

BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4 har lån i OBOS bank.

Det ene er et lån 98207367273 (felleslån) med annuitetslån med månedlige forfall og 1,8 % flytende rente (Eff 1,82%). Det andre er lån 98207684619 (balkonglån) som er et annuitetslån med månedlig forfall og 1,8 % flytende rente (Eff.1,84%).

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Calmeyers Gate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Calmeyers Gate 4.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 17:14:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: WCS/O-6YCH4-W14NP-48HEU-OM1FO-KA508

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>

14 av 39



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.		571 891	714 987	571 891	442 932
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 905	1 250 760	-73 200	48 964
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-126 053	-1 393 857	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-128 958	-143 097	-73 200	48 964
C. DISP. MIDLER PR.					
31.12.		442 933	571 891	498 691	491 896
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		567 574	866 737		
Kortsiktig gjeld		-124 641	-294 846		
C. DISP. MIDLER PR.					
31.12.		442 933	571 891		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		569 992	684 311	0	475 992
Innkrevde felleskostnader	2	1 856 124	1 904 366	1 854 000	1 972 008
Andre inntekter	3	17 200	234	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 443 316	2 588 911	1 854 000	2 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	0	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 759	-8 621	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 793	-89 205	-91 850	-94 450
Konsulenthonorar	7	-20 872	-4 943	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-496 348	-523 816	-488 000	-291 000
Kommunale avgifter	9	-2 512	-3 978	-4 000	-2 500
Kostnader sameie	20	-865 009	-865 959	0	-1 004 736
Energi/fyring		-26 716	-30 988	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 088	-152 287	-160 000	-166 700
Andre driftskostnader	10	-164 270	-179 828	-304 200	-105 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 003 517	-2 030 776	-1 154 200	-1 921 036
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		439 800	558 135	699 800	526 964
Innbetalt andel fellesgjeld		126 053	1 393 857	0	0
DRIFTSRESULTAT		565 853	1 951 992	699 800	526 964
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 234	1 652	5 000	2 000
Finanskostnader	12	-569 992	-702 884	-778 000	-480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-568 758	-701 232	-773 000	-478 000
ÅRSRESULTAT		-2 905	1 250 760	-73 200	48 964
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 250 760		
Fra annen egenkapital		-2 905	0		



10

Borettslaget Calmeyers gate 4

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 565 619	53 565 619
Tomt		6 000 000	6 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		59 565 619	59 565 619
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		42 482	59 726
Andre kortsiktige fordringer	14	60 641	82 891
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	117 100	218 867
Driftskonto OBOS-banken		145 318	59 327
Sparekonto OBOS-banken		202 033	445 926
SUM OMLØPSMIDLER		567 574	866 737
SUM EIENDELER		60 133 192	60 432 356
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Annen egenkapital	15	171 584	174 490
SUM EGENKAPITAL		176 484	179 390
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 441 967	26 568 020
Borettsinnskudd	17	33 390 100	33 390 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 832 067	59 958 120
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 428	71 208
Påløpte renter		2 601	4 221
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	117 100	218 867
Annen kortsiktig gjeld	18	2 512	550
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 641	294 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 133 192	60 432 356
Pantstillelse	19	85 990 100	85 990 100
Garantiansvar	20	135 376	253 026



11

Borettslaget Calmeyers gate 4

Oslo, 19.04.2021

Styret i Borettslaget Calmeyers Gate 4

Tor Arne Fallingen /s/

Thor Endre Førde /s/

Markus Isaksen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets



12

Borettslaget Calmeyers gate 4

beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 687 212
Kabel-tv	166 404
Eiendomsskatt	2 508
Kapitalkostnader på IN-lån	503 270
Kapitalkostnader på IN-lån 2	90 918
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-20 892
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-3 304
Overført til kapitalkostnader	-569 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 856 124

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalt for mye innbetalt egenandel	10 000
Nettinnbetalinger	7 200
SUM ANDRE INNTEKTER	17 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 150

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 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 759.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 906
OBOS Prosjekt AS	-9 501
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 465
SUM KONSULENTHONORAR	-20 872

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

Drift/vedlikehold bygninger	-324 408
Drift/vedlikehold VVS	-18 844
Drift/vedlikehold elektro	-8 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 366
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 042
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-496 348

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 512
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 512

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 146
Vaktmestertjenester	-54 752
Renhold ved firmaer	-68 033
Andre fremmede tjenester	-9 574
Kontor- og datarekvisita	-529
Andre kontorkostnader	-14 204
Porto	-585
Bankgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 270

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 107
Andre renteinntekter	38
SUM FINANSINNTEKTER	1 234

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-482 378
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-87 614
SUM FINANSKOSTNADER	-569 992



15

Borettslaget Calmeyers gate 4

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	49 245 000
Tilgang 2018, balkonger	4 320 619
SUM BYGNINGER	53 565 619

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.208/bnr.86

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 832
Avregning 2020, Calmeyersgt. 4 Sameie	56 809
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	60 641

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 348 326
Egenkapital fra IN tidligere år	1 393 857
Egenkapital fra IN 2020	126 053
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	171 584

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.



16

Borettslaget Calmeyers gate 4

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,80 %,

løpetid 46 år

	-23 550	
Opprinnelig, 2009	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 141 749	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-22 408 251

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,80 %,

løpetid 38 år

Opprinnelig, 2018	-4 411 877	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	252 108	
Nedbetalt i år, IN	126 053	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-4 033 716
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-26 441 967

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr 30/01-2023	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023	
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023	
801	500	0
206	700	0
506	750	0
204, 207, 304, 306, 307, 404	750	250
406, 407, 504, 507, 604, 606	750	250
607	750	250
803	800	0
203, 303, 403, 503, 603	800	250
201, 202, 302, 402, 502, 602	850	0
702	850	0
208, 301, 308, 401, 408, 501	850	250
508, 601, 608, 701	850	250
703, 802	1150	0
205, 305, 505, 605	1150	250
705	1250	0
804	1400	0
704	1650	0

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2001	-33 390 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-33 390 100

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

Påløpte kostnader	-2 512
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 512

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 390 100
Pantelån	26 441 967
Beregnete IN-forpliktelser	1 519 910
TOTALT	61 351 977

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

Bygninger	53 565 619
Tomt	6 000 000
TOTALT	59 565 619

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 86,5 % av Sameiet Calmeyersgate 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Calmeyersgate 4.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Calmeyersgate 4 og utgjør kr 135 376.

Selskapets andel i Sameiet Calmeyersgate 4 vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget." Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Vaktmestertjeneste

Borettslaget og sameiet har en løpende avtale om renhold med Coor Facilities. Borettslaget har en fast vaktmester tilknyttet til oss.

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 bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565749. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og avfallsorteringen.

Kabel-TV

Telenor Norgel er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside <https://www.telenor.no>



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

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

2021	Skifte av lysarmatur i trappeoppgang til LED armaturer. Rens av alle avtrekksvifter. Bytte av heis-selskap, som rehabiliterte heisen opp til ok driftsstand ved overtagelsen. Bytte av Kabeltv/bredbåndsløper.
2020	Maling av inngangsparti.
2018	Reparasjon av taklekkasje mellom taket og en leilighet i 8. etasje. Oppsett av balkonger
2017	Nytt elektronisk nøkkelsystem for alle dører i fellesområdene
2017	Full rens av ventilasjon og avløp i samtlige boenheter samt funksjonskontroll og innregulering av ventilasjonsanlegget av fellesområdene
2015/ 2016	Omfattende vedlikehold og oppgradering av heis
2015	Sikring mot oversvømmelse av fellesareal i kjeller (montering av lukkeventiler).
2013	Omfattende vedlikehold og oppgradering av vvs-/ fjernvarmeanlegg



21

Borettslaget Calmeyers gate 4

2009	Omfattende takrehabilitering
2007	Oppgradering elektrisk anlegg
2006	Systemnøkler + skilt
2006	Vedlikehold av heis



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kristine Augestad Langnes

Ole Morten Aagenes

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Jens-Richard Pedersen

Jesper Pedersen



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](mailto: oef@obos.no)

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