



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 444 843  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### 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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 652 673	2 884 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 652 673</b>	<b>2 884 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		155 863	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 842	108 842
Annen driftskostnad		1 547 870	3 332 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 812 575</b>	<b>3 589 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>840 098</b>	<b>-704 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 204	8 458
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 204</b>	<b>8 458</b>
Annen finanskostnad		300 266	352 852
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>300 266</b>	<b>352 852</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 062</b>	<b>-344 394</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		543 036	-1 049 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 605 267	21 574 431
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		435 367	544 209
Sum varige driftsmidler		22 040 634	22 118 641
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 040 634	22 118 641
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 882	1 438
Sum fordringer		53 882	1 438
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		857 977	790 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		857 977	790 065
Sum omløpsmidler		911 859	791 503
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 952 494</b>	<b>22 910 143</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		809 046	1 352 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-809 046</b>	<b>-1 352 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-804 246</b>	<b>-1 347 283</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 119 763	14 568 396
Øvrig langsiktig gjeld		9 592 800	9 592 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 712 563</b>	<b>24 161 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 712 563</b>	<b>24 161 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 389	2 156
Leverandørgjeld		42 788	94 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 177</b>	<b>96 230</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 756 740</b>	<b>24 257 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 952 494</b>	<b>22 910 143</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421255

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 444 843  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 444 843  
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 652 673	2 884 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 652 673</b>	<b>2 884 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		155 863	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 842	108 842
Annen driftskostnad		1 547 870	3 332 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 812 575</b>	<b>3 589 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>840 098</b>	<b>-704 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 204	8 458
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 204</b>	<b>8 458</b>
Annen finanskostnad		300 266	352 852
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>300 266</b>	<b>352 852</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 062</b>	<b>-344 394</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		543 036	-1 049 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>



Organisasjonsnr: 950 444 843  
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 605 267	21 574 431
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		435 367	544 209
Sum varige driftsmidler		22 040 634	22 118 641
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 040 634	22 118 641
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 882	1 438
Sum fordringer		53 882	1 438
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		857 977	790 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		857 977	790 065
Sum omløpsmidler		911 859	791 503
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 952 494</b>	<b>22 910 143</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	809 046	1 352 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-809 046</b>	<b>-1 352 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-804 246</b>	<b>-1 347 283</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 119 763	14 568 396
Øvrig langsiktig gjeld	9 592 800	9 592 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 712 563</b>	<b>24 161 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 712 563</b>	<b>24 161 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 389	2 156
Leverandørgjeld	42 788	94 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>44 177</b>	<b>96 230</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 756 740</b>	<b>24 257 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 952 494</b>	<b>22 910 143</b>



Organisasjonsnr: 950 444 843  
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Svarttrostskogen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 27. mai 2021





## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Svarttrostskogen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes kl. 09:00 20. mai
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er kl.09:00 27.mai

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

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

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

#### Analog deltagelse

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



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

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

Årsmøtet åpnes 20.05.2021 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 27.05.2021.

**Selskapsnummer:** 0515 **Selskapsnavn** Svarttrostskogen Borettslag

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

Karin Hoff velges som protokollvitne(r)

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 130 000.

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



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

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Åse Vassend	
Styremedlem	Tobias Lundin	
Varamedlem	Jaswinder Holtung	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Simon Joneklav	
Varedelegert	Åse Vassend	

**Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Johan Lid Nordby	

**Valg av delegert og varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tobias Lundin	
Varedelegert	Simon Joneklav	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



### Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Svarttrostskogen Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/515>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Svarttrostskogen Borettslag**

Wencke-Helen Aa Bergvall

Simon Joneklav

Tobias Lundin

Åse Vassend



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Karin Hoff er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 0515 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wencke-Helen Aa Bergvall	Grindbakken 17
Nestleder	Simon Joneklav	Grindbakken 17
Styremedlem	Tobias Lundin	Grindbakken 11
Styremedlem	Åse Vassend	Grindbakken 17
Varamedlem	Jaswinder Holtung	Grindbakken 17

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Wencke-Helen Aa Bergvall Grindbakken 17

Varadelegert  
Simon Joneklav Grindbakken 17

### Valgkomiteen

Johan Nordby Grindbakken 17

### Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert  
Tobias Lundin Grindbakken 11

Varadelegert  
Simon Joneklav Grindbakken 17

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

### Generelle opplysninger om Svarttrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Grindbakken 7-17

Gårds- og bruksnummer:  
33 2170

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1984 er på 4 192 m<sup>2</sup>.

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.

Svarttrostskogen Borettslag har ingen ansatte. Det har hverken vært personskader eller ulykker i løpet av 2020.

### **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 PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

- Ryddet lekeplass og fjernet dukkehus
- Mottatt tilbud på maling av sydsiden – utføring avtalt til våren pga covid 19
- Gjennomgått eierforhold i borrettslaget og oppløst et 20 år gammel dødsbo

## **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.

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 2 374 604.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 812 575.

Dette er kr 341 818 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 543 036 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 innbetalt kr 278 069 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 264 967.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 867 682 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 800 000 til større vedlikehold som omfatter maling av vestsiden av leilighetene.

### 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 kr. 125 000 for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 905. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svarttrostskogen Borettslag.

### Lån

Svarttrostskogen Borettslag har tre lån i OBOS-banken. 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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har hatt en økning på 2,5% for 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap



Til generalforsamlingen i Svarttrostskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Svarttrostskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap

10 av 38



Uavhengig revisors beretning - Svarttrostskogen Borettslag



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 8. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>695 273</b>	<b>408 391</b>	<b>695 273</b>	<b>867 682</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		543 036	-1 049 335	-84 393	-195 541
Tilbakeføring av avskrivning	14	108 842	108 842	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-170 564	-174 368	-173 000	-165 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-278 069	-598 257	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-30 836	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>172 409</b>	<b>286 882</b>	<b>-257 393</b>	<b>-360 541</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>867 682</b>	<b>695 273</b>	<b>437 880</b>	<b>507 141</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		911 859	791 503		
Kortsiktig gjeld		-44 177	-96 230		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>867 682</b>	<b>695 273</b>		



## SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		428 459	493 826	492 000	385 200
Innkrevde felleskostnader	2	1 871 995	1 792 277	1 859 000	1 854 800
Andre inntekter	3	74 150	200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 374 604</b>	<b>2 286 303</b>	<b>2 351 000</b>	<b>2 240 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 863	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-108 842	-108 842	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 500	-5 610	-5 722
Forretningsførerhonorar		-92 060	-89 725	-92 060	-93 901
Konsulenthonorar	7	-5 621	-37 279	-43 371	-10 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-10 200	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-421 929	-1 920 357	-750 000	-800 000
Forsikringer		-139 282	-162 342	-142 068	-142 068
Kommunale avgifter	9	-275 454	-378 863	-290 701	-335 000
Energi/fyring		-114 034	-167 194	-100 271	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 784	-209 871	-214 069	-210 920
Andre driftskostnader	10	-278 480	-352 597	-357 713	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 812 575</b>	<b>-3 589 501</b>	<b>-2 154 393</b>	<b>-2 180 541</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		278 069	598 257	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>840 098</b>	<b>-704 941</b>	<b>196 607</b>	<b>59 459</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 204	8 458	0	0
Finanskostnader	12	-300 266	-352 852	-281 000	-255 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-297 062</b>	<b>-344 394</b>	<b>-281 000</b>	<b>-255 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>543 036</b>	<b>-1 049 335</b>	<b>-84 393</b>	<b>-195 541</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 049 335		
Til annen egenkapital		543 036	0		



**SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 944 080	20 944 080
Tomt		580 719	580 719
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	80 468	49 632
Andre varige driftsmidler	14	435 367	544 209
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 040 634</b>	<b>22 118 641</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		52 574	745
Andre kortsiktige fordringer	15	1 308	693
Driftskonto OBOS-banken		125 639	299 749
Sparekonto OBOS-banken		732 338	490 315
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>911 859</b>	<b>791 503</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 952 494</b>	<b>22 910 143</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16	-809 046	-1 352 083
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-804 246</b>	<b>-1 347 283</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 119 763	14 568 396
Borettsinnskudd	18	9 592 800	9 592 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 712 563</b>	<b>24 161 196</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		42 788	94 073
Påløpte renter		1 389	2 156
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>44 177</b>	<b>96 230</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 952 494</b>	<b>22 910 143</b>
Pantstillelse	19	34 592 800	34 592 800



10

Svarttrostskogen Borettslag

Garantiansvar	20	671 406	918 770
---------------	----	---------	---------

Oslo, 25.03.2021

Styret i Svarttrostskogen Borettslag

Wencke-helen Aa Bergvall /s/ Tobias Lundin /s/ Åse Vassend /s/

Simon Joneklav /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto 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	1 675 752
Trappevask	86 400
Get TV	67 392
Parkering	29 400
Eiendomsskatt	14 056
Avregning EL-Bil	8 095
Kapitalkostnader på IN-lån	258 084
Kapitalkostnader på IN-lån 2	179 290
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-12 402
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 487
Overført til kapitalkostnader	-428 459
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 881 095</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-9 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 871 995</b>

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

Tilskudd, Oslo Kommune	74 150
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>74 150</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
Andre personalkostnader	-12 733
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 863</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 621
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 621</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-31 500
Drift/vedlikehold VVS	-263 862
Drift/vedlikehold elektro	-32 324
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 645
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 151
Drift/vedlikehold brannsikring	-549
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 812
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 103
Kostnader dugnader	-2 984
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-421 929</b>

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

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

Eiendomsskatt	-14 109
Vann- og avløpsavgift	-114 660
Renovasjonsavgift	-146 686
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-275 454</b>

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

Driftsmateriell	-4 668
Vaktmestertjenester	-176 502
Renhold ved firmaer	-76 212
Andre fremmede tjenester	-12 258
Kontor- og datarekvisita	-653
Trykksaker	-597
Andre kontorkostnader	-1 928
Porto	-1 107
Reisekostnader	-2 114
Bank- og kortgebyr	-2 442
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-278 480</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 023
Andre renteinntekter	1 042
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 204</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 213
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-245 682
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 371
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-300 266</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1994.	20 944 080
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 944 080</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.33/bnr.2170

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2018	761 893
Avskrevet tidligere	-217 684
Avskrevet i år	-108 842
	435 367
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>435 367</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-108 842</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	1 308
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 308</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-1 936 123
Egenkapital fra IN tidligere år	3 370 727
Egenkapital fra IN 2020	278 069
Reduksjon EK fra IN	-2 521 719
<b>SUM UDEKKET TAP</b>	<b>-809 046</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-2 000 000

OBOS Boligkreditt AS 1

Rentesatsen pr. 31.12. var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2003	-6 900 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 460 877
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	170 564
Nedbetalt tidligere, IN	2 804 086
Nedbetalt i år, IN	23 707
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-440 766

OBOS Boligkreditt AS 2

Rentesatsen pr. 31.12. var 1,8 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2017	-12 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	566 641
Nedbetalt i år, IN	254 362
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-11 678 997
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 119 763</b>

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.

	OBOS-Boligkreditt AS	
Første avdrag er:	lån 2	lån 3
Potensiell endring i felleskostnader fra:	30.12.2023	30.05.2024
leil.nr:	01.12.2023	01.05.2024
2006, 3010, 3011	0	150
102, 103, 104, 105, 108, 109	650	100
110, 111	650	100
3001	700	150
101, 106, 107, 112, 1008, 3002	750	150
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	750	150
3009, 3012	750	150
1002, 1003, 1005, 1009, 1011	800	150
1001, 1004, 1006, 1007, 1010, 1012	850	150
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007	850	150
2008, 2009, 2010, 2011, 2012	850	150

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-10 659 200
Korrigert innskudd	1 066 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 592 800</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 592 800
Pantelån	14 119 763
Bregnede IN-forpliktelser	1 127 077
<b>TOTALT</b>	<b>24 839 640</b>

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

Bygninger	20 944 080
Tomt	580 719
<b>TOTALT</b>	<b>21 524 799</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,068 % av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 671 406.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester i note 10". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har e-post [svarttrostskogen@styreverrommet.no](mailto:svarttrostskogen@styreverrommet.no).

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral, hvor borettslaget er medeier. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68 A, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, faks 22 92 02 09 eller e-post [post@hovvakt.no](mailto:post@hovvakt.no). Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjed. Trefftiden er hverdager mellom kl. 09:00-10:00 og 13:00-14:00. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

### Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke bestilles hos Data Call på telefon 67 58 99 00.

Skilt til postkasse ordnes hos Mister Minit på Røa-senteret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2430052**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og 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 **28.02 og 31.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil. Nye vinduer er installert Ny brannsikre dører er montert Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering Utvidelse av bod-arealet er gjennomført Ny søppelhåndtering er etablert Oppgradering av sikringstavler Maling av fasaden Trappeoppganger ink. trapper samt drenering Rehabilitering av tak Bytte av stoppekraner
2017 - 2018	Diverse vedlikehold	
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll. Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden. Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse.
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Kontroll og utskifting av røykvarslere.
2013 - 2013	Diverse rehabilitering	Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Rens av ventilasjonsanlegg
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning. Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert. To nye kjellerdører er montert. Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører. Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt. Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig.



		<p>Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig. Levegger på hovedterrassen er skrappt og malt. Betongsøyler på inngangssiden er skrappt og malt. Murvegger i garasjeanlegget er malt (3 stk). Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon. Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7. Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9. Levegger (røde) ved inngangsdører er skrappt og malt.</p>
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	<p>Renoverert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget. Reparert/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7). Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.</p>
2008 - 2008	Div. rehabilitering	<p>Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester. Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger. Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier. Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.</p>
1985 - 2007	Rehabilitering	<p>1985 Garasjeporter og motorvarmere montert.</p> <p>1986 Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon.</p> <p>1987 Nye utelykter ved gangveien Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult.</p> <p>1988</p>



Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom.

1989

Søppelrom reparert og murt fundament.

1990

Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter.

1991

3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget.

1992

Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.

1993

Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer.

1994

Beiset håndreker.  
Varmekabler lagt i gangveien.

1995

Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene.

1996

Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper.

1997

Fuktighetsføler for varmekabler.  
Tilstandsvurdering betong, hekkplanter.

1998

Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler.

1999

Rehabilitering av to terrassedekker.

2000

Oppgradering av kabel-tv anlegg.

2001



Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann.

2002

Rehabilitering av tak, betong og treverk. Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter

2003

Skiftet varmtvannsberedere. Gjennomført kanalrens. Utarbeidet vedlikeholdsplan.

2004

Malt alle oppganger

2005

Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen.

2006

Fjernet gamle busker og trær foran husene, tilkjørt jord og arrangert med ny beplantning. Påbegynt fliselegging av trappeoppganger. Ekstern kontroll av alt brannsikkerhetsutstyr har vært foretatt, med diverse utskiftinger. Ny utelampe har blitt montert på parkeringen ved no. 7.

2007

Radonmåling utført, ingen spor av radongass påvises. Skiftet sand i barnas sandkasse. Montert ny utelampe utenfor no. 17, samme type som ved no. 7.

**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL  
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 223 804	5 071 644	5 224 000	5 386 000
Avgiftspliktige inntekter	3	164 840	585 932	160 000	0
Andre inntekter	3	287 463	212 894	250 000	220 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 676 107</b>	<b>5 870 470</b>	<b>5 634 000</b>	<b>5 606 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 582 726	-3 769 957	-3 660 100	-3 271 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-131 687	-131 688	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 875	-33 650	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-106 180	-103 490	-107 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-24 193	-64 155	-35 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-137 950	-181 382	-100 000	-105 000
Forsikringer		-92 662	-82 097	-87 000	-118 000
Kommunale avgifter		0	-204	0	0
Energi/lyring		-80 544	-71 991	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-1 062 322	-1 359 081	-1 262 000	-1 162 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 471 138</b>	<b>-6 017 696</b>	<b>-5 581 100</b>	<b>-5 120 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>204 969</b>	<b>-147 226</b>	<b>52 900</b>	<b>485 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 239	21 764	0	0
Finanskostnader	11	-567	-722	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>23 672</b>	<b>21 042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>228 641</b>	<b>-126 184</b>	<b>52 900</b>	<b>485 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-126 184		
Til opptjent egenkapital		228 641	0		



**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL  
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190**

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	457 704	589 394
Langsiktige fordringer		66 741	66 674
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>524 445</b>	<b>656 068</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 048	0
Kundefordringer		12 500	43 444
Kortsiktige fordringer	13	39 030	22 758
Feilkonto		538	0
Driftskonto OBOS-banken		449 710	111 669
Driftskonto OBOS-banken II		10 646	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		91 094	153 388
Sparekonto OBOS-banken		1 520 564	1 680 969
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 125 129</b>	<b>2 012 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 649 574</b>	<b>2 668 296</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 978 168	1 749 526
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 978 168</b>	<b>1 749 526</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		74 696	132 456
Skyldige offentlige avgifter	14	305 972	478 836
Annen kortsiktig gjeld	15	290 738	307 477
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>671 406</b>	<b>918 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 649 574</b>	<b>2 668 296</b>



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-.



Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Wencke Bergvall      Adresse: Grindbakken 17

Navn: Simon Joneklav      Adresse: Grindbakken 17

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Åse Vassend      Adresse: Grindbakken 17

Navn: Tobias Lundin      Adresse: Grindbakken 11

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Jaswinder Holtung      Adresse: Grindbakken 17

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Simon Joneklav      Adresse: Grindbakken 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Åse Vassend      Adresse: Grindbakken 17

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Johan Lid Nordby      Adresse: Grindbakken 17

E. Som delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Tobias Lundin      Adresse: Grindbakken 11

Som vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Simon Joneklav      Adresse: Grindbakken 17

Dato: 20.04.2021

I valgkomiteen for Svarttrostskogen Borettslag

Johan Lid Nordby

## Roller og kandidater

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Åse Vassend**

**Tobias Lundin**



**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Jaswinder Holtung**



Sak 6

**Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Simon Joneklav**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Åse Vassend**



Sak 7

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Valgkomité** Velges for 1 år

**Johan Lid Nordby**



## 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](http://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.