



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 682 321  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PORTALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: C/O OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

### 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, 24.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 894 503	3 437 463
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 894 503</b>	<b>3 437 463</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 429	85 575
Annen driftskostnad		1 207 680	2 565 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 109</b>	<b>2 650 817</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 585 394</b>	<b>786 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 724	5 765
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 724</b>	<b>5 765</b>
Annen finanskostnad		675 519	840 106
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>675 519</b>	<b>840 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-672 795</b>	<b>-834 341</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 912 599	-47 695
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</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		60 139 063	60 138 260
Sum varige driftsmidler		60 139 063	60 138 260
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 139 063	60 138 260
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		76 791	76 937
Sum fordringer		76 791	76 937
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 663	70 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 663	70 616
Sum omløpsmidler		234 454	147 552
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 373 517</b>	<b>60 285 812</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 599 960	14 687 361
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 599 960</b>	<b>14 687 361</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 814 960</b>	<b>14 902 361</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		29 592 072	32 395 977
Øvrig langsiktig gjeld		12 925 000	12 925 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 517 072</b>	<b>45 320 977</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 517 072</b>	<b>45 320 977</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 879	5 059
Leverandørgjeld		2 171	27 876
Skyldige offentlige avgifter		264	
Annen kortsiktig gjeld		36 171	29 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 486</b>	<b>62 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 558 558</b>	<b>45 383 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 373 517</b>	<b>60 285 812</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446614

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 682 321  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PORTALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: C/O OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

**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: 990 682 321  
PORTALEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 894 503	3 437 463
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 894 503</b>	<b>3 437 463</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 429	85 575
Annen driftskostnad		1 207 680	2 565 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 109</b>	<b>2 650 817</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 585 394</b>	<b>786 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 724	5 765
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 724</b>	<b>5 765</b>
Annen finanskostnad		675 519	840 106
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>675 519</b>	<b>840 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-672 795</b>	<b>-834 341</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 912 599	-47 695
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>



Organisasjonsnr: 990 682 321  
PORTALEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		60 139 063	60 138 260
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 139 063	60 138 260
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		76 791	76 937
Sum fordringer		76 791	76 937
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 663	70 616
Sum omløpsmidler		157 663	70 616
Sum omløpsmidler		234 454	147 552
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 373 517</b>	<b>60 285 812</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 599 960	14 687 361



Sum opptjent egenkapital	17 599 960	14 687 361
Sum egenkapital	17 814 960	14 902 361
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 592 072	32 395 977
Øvrig langsiktig gjeld	12 925 000	12 925 000
Sum annen langsiktig gjeld	42 517 072	45 320 977
Sum langsiktig gjeld	42 517 072	45 320 977
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 879	5 059
Leverandørgjeld	2 171	27 876
Skyldige offentlige avgifter	264	
Annen kortsiktig gjeld	36 171	29 539
Sum kortsiktig gjeld	41 486	62 474
Sum gjeld	42 558 558	45 383 451
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 373 517</b>	<b>60 285 812</b>



Organisasjonsnr: 990 682 321  
PORTALEN 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:**

0.75

**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

Portalen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 13. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Portalen Borettslag. Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5737>

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. Forsikring, nytt punkt 8-5 i vedtektene
6. Vinduspuss
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Portalen Borettslag**

Karl Jakobsen

Cathrine Lill Broch

André Kristianslund



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**

André Kristianslund og Cathrine Broch er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-



Sak 4

**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. 5737 Portalen Borettag årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karl Jakobsen	Holterveien 2 B
Styremedlem	Cathrine Lill Broch	Holterveien 2 B
Styremedlem	André Kristianslund	Holterveien 2 B
Varamedlem	Lennart Lothe	Holterveien 2 B
Varamedlem	Jannicke Sørli	Åsveien 16

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

### Generelle opplysninger om Portalen Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Portalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990682321, og ligger i FROGN kommune med følgende adresse:

Holterveien 2B 1448 Drøbak

Gårds- og bruksnummer :

16 13

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Portalen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid i 2020

- 8 styremøter
- 3 dugnader
- Ny garasjeport
- Stikkontakter installert
- Glass og metallbeholder i søppelrommet
- Verandadører reparert

Norsk brannvern kontroll fullført

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **3 199 417**.

Dette er kr 160 583,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av gressklipper.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-1 309 109,-**.

### Resultat

Årets resultat på kr **2 912 599,-** 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 1 695 086,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 217 513,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **192 969,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 i hovedsak beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

### Lån

Portalen Borettslag har lån i OBOS-banken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Portalen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Portalen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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)



## PORTALEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737

### 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>85 078</b>	<b>1 180 409</b>	<b>85 078</b>	<b>192 969</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 912 599	-47 695	1 100 500	1 225 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 108 819	-1 047 636	-1 036 000	-1 175 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -1 695 086	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-803	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>107 890</b>	<b>-1 095 331</b>	<b>64 500</b>	<b>50 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>192 968</b>	<b>85 078</b>	<b>149 578</b>	<b>242 968</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	234 454	147 552		
Kortsiktig gjeld	-41 485	-62 474		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>192 969</b>	<b>85 078</b>		



## PORTALEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 699 845	1 804 928	1 861 104	1 685 820
Innkrevde felleskostnader	2	1 498 572	1 427 088	1 498 896	1 498 180
Andre inntekter	3	1 000	205 447	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 199 417</b>	<b>3 437 463</b>	<b>3 360 000</b>	<b>3 184 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 429	-10 575	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 074	-8 825	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 738	-86 238	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-18 853	-54 320	-25 000	-25 000
Kontingenter		0	-1 550	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-171 395	-1 478 757	-200 000	-210 000
Forsikringer		-20 158	-19 091	-20 000	-20 000
Festeavgift		-124 312	-122 548	-126 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-316 340	-315 404	-340 000	-378 000
Kostnader sameie	21	-69 409	-68 700	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 145	-225 067	-230 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-163 256	-184 743	-151 000	-172 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 309 109</b>	<b>-2 650 817</b>	<b>-1 348 500</b>	<b>-1 424 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 890 308</b>	<b>786 646</b>	<b>2 011 500</b>	<b>1 760 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 695 086	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 585 394</b>	<b>786 646</b>	<b>2 011 500</b>	<b>1 760 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 724	5 765	0	2 000
Finanskostnader	12	-675 519	-840 106	-911 000	-537 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-672 795</b>	<b>-834 341</b>	<b>-911 000</b>	<b>-535 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 912 599</b>	<b>-47 695</b>	<b>1 100 500</b>	<b>1 225 000</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-47 695		
Til annen egenkapital		2 912 599	0		

**PORTALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737****BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	59 865 000	59 865 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	274 063	273 260
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 139 063</b>	<b>60 138 260</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 453	16 213
Forskuddsbetalte kostnader		58 271	57 297
Andre kortsiktige fordringer	14	4 067	3 427
Driftskonto OBOS-banken		153 710	66 681
Sparekonto OBOS-banken		3 953	3 934
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>234 454</b>	<b>147 552</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 373 517</b>	<b>60 285 812</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 5000		215 000	215 000
Annen egenkapital	15	17 599 960	14 687 361
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 814 960</b>	<b>14 902 361</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 592 072	32 395 977
Borettsinnskudd	17	12 925 000	12 925 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 517 072</b>	<b>45 320 977</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 366	29 539
Leverandørgjeld		2 171	27 876
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	264	0
Påløpte renter		2 879	5 059
Annen kortsiktig gjeld	19	1 805	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 485</b>	<b>62 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 373 517</b>	<b>60 285 812</b>



Pantstillelse	20	60 853 000	60 853 000
Garantiansvar	21	119 551	49

Frogn, 10 .4.2021  
Styret i Portalen Borettslag

Karl Jakobsen/s/

Cathrine Lill Broch/s/

Andrè Kristianslund/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 293 264
Kabel-tv	205 308
Kapitalkostnader på IN-lån	1 723 470
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-23 625
Overført til kapitalkostnader	-1 699 845
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 498 572</b>

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

Salg gressklipper	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 875
Arbeidsgiveravgift	-12 954
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 429</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 596, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 394
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 609
SSG Norge AS, vannskadebesiktigelse	-9 850
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 853</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-83 870
Drift/vedlikehold elektro	-3 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 290
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 045
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 813
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-4 484
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-171 395</b>

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

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

Kommunale avgifter	-316 340
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-316 340</b>

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

Container	-3 999
Verktøy og redskaper	-649
Driftsmateriell	-13 476
Vaktmestertjenester	-121 999
Andre fremmede tjenester	-8 873
Trykksaker	-1 207
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-159
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 596
Andre kontorkostnader	-407
Porto	-1 650
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 881
Velferdskostnader	-4 152
Konstaterte tap	-159
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-163 256</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 050
Andre renteinntekter	1 513
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 724</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 317
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-510 331
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 871
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-675 519</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	59 865 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 865 000</b>

Gnr.16/bnr.13

Tomten er festet av Frogn Bilverksted i 99 år fra 2007.

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 IN	4 067
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 067</b>

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

Opptjent egenkapital	9 641 559
Egenkapital fra IN tidligere	8 358 809
Egenkapital fra IN 2020	1 695 086
Reduksjon EK fra IN	-2 095 494
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>17 599 960</b>

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-700 000	
Nedbetalt tidligere	73 016	
Nedbetalt i år	65 176	
		-561 808

## OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2008	-46 728 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 600 198	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 043 643	
Nedbetalt tidligere, IN	8 358 809	
Nedbetalt i år, IN	1 695 086	
		-29 030 264
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-29 592 072</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

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

Opprinnelig 2007	-12 925 000
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 925 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-264
----------------------------	------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-264</b>
---	-------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 875
-------------	--------

Gebyrer	70
---------	----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 805</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 925 000
Pantelån	29 592 072
Beregnete IN-forpliktelser	7 958 401
<b>TOTALT</b>	<b>50 475 473</b>

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

Bygninger	60 853 000
<b>TOTALT</b>	<b>60 853 000</b>

**NOTE: 21**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 38,05% av Portalen Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Portalen Sameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Portalen Sameie og utgjør kr 119 551.

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Portalen Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112995. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. juni og 1. desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en



måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

#### **Energimerking**

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

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2019    Oppsetting av takoverbygg                      Utført av Follo Produkter AS.



Sak 5

**Forsikring, nytt punkt 8-5 i vedtektene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

8-5 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om borettslagets forsikring brukes, kan styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

Borettslaget dekker maks 1 egenandel pr andel over en periode på 5 år, dersom borettslaget dekker egenandelen. Perioden løper fra innmeldt skade, og strekker seg inntil 5 år.

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt i vedtektene 8-5 Forsikring godkjennes som fremlagt.



Sak 6

## **Vinduspuss**

**Forslag fremmet av:** Aud Karin Solberg

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

Det er ønskelig å leie inn et firma for å ta vindusvasken der hvor det er vanskelig å komme til på fasaden. Dette gjelder hovedsakelig der det er flere etasjer ned, hvor det trengs lift/stilas/teleskopstang for å komme til.

### **Styrets innstilling**

Det er en kostnad som ikke dekkes av borettslaget, det oppfordres til at de som har et slikt behov går sammen om å leie inn et firma for egen regning.

### **Forslag til vedtak**

Det leies inn vaskefirma for å ta vinduspussen i borettslaget.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Karl Jacobsen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**André Kristianslund**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Lennart Lothe**

**Ronja Bråten**



## 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.