



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REISTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 158 666	11 119 394
Sum inntekter		11 158 666	11 119 394
Kostnader			
Lønnskostnad		1 023 746	917 971
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		249 678	231 246
Annen driftskostnad		14 634 675	13 952 183
Sum kostnader		15 908 099	15 101 400
Driftsresultat		-4 749 434	-3 982 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 124	457
Sum finansinntekter		1 124	457
Annen finanskostnad		618 572	552 965
Sum finanskostnader		618 572	552 965
Netto finans		-617 448	-552 508
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 366 882	-4 534 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 366 882	-4 534 514
Årsresultat		-5 366 882	-4 534 514
Totalresultat		-5 366 882	-4 534 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 366 882	-4 534 514
Sum overføringer og disponeringer		-5 366 882	-4 534 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 966 142	65 966 142
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		399 480	529 158
Sum varige driftsmidler		66 365 622	66 495 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 365 622	66 495 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		195 298	168 251
Sum fordringer		195 298	168 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 809 346	2 003 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 809 346	2 003 037
Sum omløpsmidler		4 004 644	2 171 288
SUM EIENDELER		70 370 266	68 666 588

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 100	16 100
Sum innskutt egenkapital		16 100	16 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 901 162	26 268 043
Sum opptjent egenkapital		20 901 162	26 268 043
Sum egenkapital		20 917 262	26 284 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 614 933	31 051 688
Øvrig langsiktig gjeld		10 693 600	10 693 600
Sum annen langsiktig gjeld		48 308 533	41 745 288
Sum langsiktig gjeld		48 308 533	41 745 288
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 916	3 020
Leverandørgjeld		974 586	335 514
Skyldige offentlige avgifter		57 792	48 912
Annen kortsiktig gjeld		108 177	249 710
Sum kortsiktig gjeld		1 144 471	637 157
Sum gjeld		49 453 004	42 382 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 370 266	68 666 588



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251603

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REISTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 951 555 649
REISTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 158 666	11 119 394
Sum inntekter		11 158 666	11 119 394
Kostnader			
Lønnskostnad		1 023 746	917 971
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		249 678	231 246
Annen driftskostnad		14 634 675	13 952 183
Sum kostnader		15 908 099	15 101 400
Driftsresultat		-4 749 434	-3 982 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 124	457
Sum finansinntekter		1 124	457
Annen finanskostnad		618 572	552 965
Sum finanskostnader		618 572	552 965
Netto finans		-617 448	-552 508
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 366 882	-4 534 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 366 882	-4 534 514
Årsresultat		-5 366 882	-4 534 514
Totalresultat		-5 366 882	-4 534 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 366 882	-4 534 514
Sum overføringer og disponeringer		-5 366 882	-4 534 514



Organisasjonsnr: 951 555 649
REISTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 966 142	65 966 142
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		399 480	529 158
Sum varige driftsmidler		66 365 622	66 495 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 365 622	66 495 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		195 298	168 251
Sum fordringer		195 298	168 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 809 346	2 003 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 809 346	2 003 037
Sum omløpsmidler		4 004 644	2 171 288
SUM EIENDELER		70 370 266	68 666 588
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 100	16 100
Sum innskutt egenkapital		16 100	16 100



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 901 162	26 268 043
Sum opptjent egenkapital	20 901 162	26 268 043
Sum egenkapital	20 917 262	26 284 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 614 933	31 051 688
Øvrig langsiktig gjeld	10 693 600	10 693 600
Sum annen langsiktig gjeld	48 308 533	41 745 288
Sum langsiktig gjeld	48 308 533	41 745 288
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 916	3 020
Leverandørgjeld	974 586	335 514
Skyldige offentlige avgifter	57 792	48 912
Annen kortsiktig gjeld	108 177	249 710
Sum kortsiktig gjeld	1 144 471	637 157
Sum gjeld	49 453 004	42 382 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 370 266	68 666 588



Organisasjonsnr: 951 555 649
REISTAD 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0441 Reistad Borettslag





Til andelseierne i Reistad Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28. April 2022 kl. 19.00 i Skjønhaug brl. velferdsrommet, Lindebergåsen 15.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Reistad Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Reistad Borettslag
avholdes 28. April 2022 kl. 19.00 i Skjønhaug brl, velferdsrommet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av grøntutvalg

Oslo, 15.03.2022
Styret i Reistad Borettslag

Bjørn-Olav Gulbrandsen/s/ Nils Olav Årdal/s/ Farrukh Ahmed/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn-Olav Gulbrandsen	Lindebergåsen 23 A
Styremedlem	Nils Olav Årdal	Lindebergåsen 23 B
Styremedlem	Farrukh Ahmed	Lindebergåsen 31 C
Varamedlem	Therese Hongrø	Lindebergåsen 23 A
Varamedlem	Halvor Voldstad	Lindebergåsen 27

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Bjørn-Olav Gulbrandsen Lindebergåsen 23 A

Varadelegert
Nils Olav Årdal Lindebergåsen 23 B

Grøntutvalg

Katrine Kamstrup
Henriette Givskud

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Reistad Borettslag

Borettslaget består av 162 andelsleiligheter.

Reistad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555649, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Lindebergåsen 23-31

Gårds- og bruksnummer:
115 67

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28438 m².

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.

Reistad Borettslag har en ansatt vaktmester på heltid.

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 158 666,-.
Andre inntekter – se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 908 099,-.
Av dette er kr 7 972 428,- benyttet til større vedlikehold – se note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 366 882,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 860 173,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 7.200.000,- til større vedlikehold som omfatter skifte tak og fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 en økning i energikostnader på ca. kr 300 000,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 128 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Reistad Borettslag.

Lån

Reistad Borettslag har lån i OBOS-banken med 1,98% flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 13 % fra 01.05.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån kr 10 000 000,- for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Reistad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Reistad Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mishigheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Drønning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Reistad Borettslag

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 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>.

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



REISTAD BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 534 131	37 317	1 534 131	2 860 173
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 366 882	-4 534 514	-7 025 200	-4 065 200
Tilbakeføring av avskrivning	15 249 678	231 246	0	230 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -120 000	-56 250	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 7 500 000	31 316 054	0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -936 755	-25 459 722	-964 000	-1 204 396
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 326 041	1 496 814	-7 989 200	4 960 604
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 860 173	1 534 131	-6 455 069	7 820 777

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 004 644	2 171 288
Kortsiktig gjeld	-1 144 471	-637 157
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 860 173	1 534 131



REISTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 115 724	11 098 974	11 133 000	11 802 000
Andre inntekter	3	42 942	20 420	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 158 666	11 119 394	11 143 000	11 812 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-838 746	-742 971	-817 000	-827 000
Styrehonorar	5	-185 000	-175 000	-185 000	-185 000
Avskrivninger	15	-249 678	-231 246	0	-230 000
Revisjonshonorar	6	-8 795	-7 250	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-30 000	0	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-174 625	-170 370	-175 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-2 044	-168 876	-200 000	-200 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 200	-32 200
Drift og vedlikehold	8	-9 502 785	-9 497 756	-11 600 000	-8 355 000
Forsikringer		-319 045	-300 065	-320 000	-447 000
Kommunale avgifter	9	-1 570 238	-1 549 544	-1 555 000	-1 617 000
Energi/fyring		-1 689 012	-887 984	-1 150 000	-1 458 000
TV-anlegg/bredbånd		-623 964	-568 538	-577 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-681 967	-769 599	-800 000	-705 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 908 099	-15 101 400	-17 450 200	-14 924 200
DRIFTSRESULTAT		-4 749 434	-3 982 006	-6 307 200	-3 112 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 124	457	0	0
Finanskostnader	12	-618 572	-552 965	-718 000	-953 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-617 448	-552 508	-718 000	-953 000
ÅRSRESULTAT		-5 366 882	-4 534 514	-7 025 200	-4 065 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 366 882	-4 534 514		



REISTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	65 064 603	65 064 603
Tomt		901 539	901 539
Andre varige driftsmidler	15	399 480	529 158
SUM ANLEGGSMIDLER		66 365 622	66 495 300
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		195 298	162 251
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		2 769 015	1 974 564
Skattetrekkkonto OBOS-banken		29 655	23 893
Sparekonto OBOS-banken		1 010 676	4 580
SUM OMLØPSMIDLER		4 004 644	2 171 288
SUM EIENDELER		70 370 266	68 666 588
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 100		16 100	16 100
Opptjent egenkapital		20 901 162	26 268 043
SUM EGENKAPITAL		20 917 262	26 284 143
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 614 933	31 051 688
Borettsinnskudd	17	10 693 600	10 693 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 308 533	41 745 288
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		974 586	335 514
Skyldige offentlige avgifter	18	57 792	48 912
Påløpte renter		3 916	3 020
Annen kortsiktig gjeld	19	108 177	249 710
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 144 471	637 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 370 266	68 666 588



12

Reistad Borettslag

Pantstillelse	20	62 273 300	62 273 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022
Styret i Reistad Borettslag

Bjørn-Olav Gulbrandsen/s/

Nils Olav Årdal/s/

Farrukh Ahmed/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 861 068
Forretningslokale	191 640
Parkering	74 500
Oppvarming	5 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 11 132 608

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-10 884
Parkering	-6 000

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 11 115 724

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

Omkostninger	2 002
Fakturert Skjønhaug Borettslag	22 319
Strøm el-bil	17 121
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	42 942

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-594 753
Påløpte feriepenger	-71 370
Fri bil, tlf etc.	-7 136
Naturalytelser speilkonto	7 136
Arbeidsgiveravgift	-127 882
Pensjonskostnader innskudd	-10 703
AFP-pensjon	-12 923
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-580
Yrkesskadeforsikring	-2 761
Refusjon sykepenger	4 972
Kantinekostnader	-349
Bedriftshelsetjeneste	-1 950
Arbeidsklær	-20 447
SUM PERSONALKOSTNADER	-838 746

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 185 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 10 605, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 841
Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten	-177 506
Oslo kommune, krediterte fakturaer fra 2019	189 303
SUM KONSULENTHONORAR	-2 044

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

OBOS Prosjekt AS- Taktekking	-225 210
A. Furulund Asfalt AS	-667 228
Nortekk AS- Rehabilitering tak	-4 192 660
DVS entreprenør- utskifting vinduer og dører	-12 330
Balco AB - tak over terrasser	-2 875 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -7 972 428

Drift/vedlikehold bygninger	-751 417
Drift/vedlikehold VVS	-222 731
Drift/vedlikehold elektro	-78 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 029
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 734
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 373
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 791
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -9 502 785

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 025 372
Renovasjonsavgift	-544 866

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 570 238**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 997
Diverse leiekostnader/leasing	-24 000
Verktøy og redskaper	-1 929
Driftsmateriell	-50 616
Lyspærer og sikringer	-3 206
Vakthold	-37 350
Renhold ved firmaer	-285 014
Andre fremmede tjenester	-16 177
Kontor- og datarekvisita	-10 709
Trykksaker	-4 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 605
Telefon/bredbånd	-6 400
Telefon, annet	-12 071
Porto	-2 291
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 528
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-119 533



Forsikringer/avgifter biler	-7 726
Reisekostnader	-1 980
Gaver	-3 078
Bank- og kortgebyr	-3 008
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-681 967

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 124
SUM FINANSINNTEKTER	1 124

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-574 607
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 965
SUM FINANSKOSTNADER	-618 572

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	38 819 382
Tilgang 2001	21 393 865
Tilgang 2008	575 961
Tilgang 2009	938 040
Tilgang 2011	1 060 712
Tilgang 2012	890 142
Tilgang 2015	1 386 501
SUM BYGNINGER	65 064 603

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.115/bnr.67

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 141

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Celsius Kulde AS	342 211
OBOS Prosjekt AS- Taktekking	417 265
A. Furulund Asfalt AS	667 228
Steinbakken entreprenør AS - rehabilitering terrasser + asfaltering	944 800
Nortekk AS- Rehabilitering tak	7 417 560
DVS entreprenør- utskifting vinduer og dører	3 849 176
Balco AB - rehabilitering tak over terrasser	2 875 000
SUM KOSTNADER REHABILITERING	16 513 240
Kostnadsføring prosjekt 2020	-8 540 812
Kostnadsføring prosjekt 2021	-7 972 428
SUM REHABILITERING	0

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor

Kostpris 45 000

Avskrevet tidligere -44 999

1

Feieutstyr

Tilgang 2016 81 250

Avskrevet tidligere -53 199

Avskrevet i år -11 607

16 444

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2020 56 250

Avskrevet tidligere -3 750

Avskrevet i år -11 250

41 250

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2005 98 750

Avskrevet tidligere -98 749

1

Spreader

Tilgang 1994 21 960

Avskrevet tidligere -21 959

1

Steamvasker

Kostpris 36 250

Avskrevet tidligere -36 249

1

Utstyr til traktor

Tilgang 2018 31 250

Avskrevet tidligere -13 020

Avskrevet i år -4 464

13 766

Wille 455B med utstyr

Tilgang 2015 1 400 000

Avskrevet tidligere -1 016 667

Avskrevet i år -200 000

183 333

WILLE VANNTANK

Tilgang 2018 72 500

Avskrevet tidligere -25 461

Avskrevet i år -10 357

36 682

Peugeot varebil

Tilgang 2013 45 000

Avskrevet tidligere -44 999

1



Peugeot varebil el-bil		
Tilgang 2021	120 000	
Avskrevet i år	-12 000	
		108 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		399 480
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-249 678

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-27 316 054	
Delutbetalt i 2020	-4 000 000	
Delutbetalt i 2021	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	264 366	
Nedbetalt i år	936 755	
		-37 614 933
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-37 614 933

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977		-10 470 500
Tilført 2006		-68 900
Tilført 2008		-38 900
Tilført 2009		-38 900
Tilført 2011		-38 900
Tilført 2012		-37 500
SUM BORETTSINNSKUDD		-10 693 600

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-29 655
Skyldig arbeidsgiveravgift		-28 137
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-57 792

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-71 370
Refusjon telefon, utbetalt 2022		-2 590
Dobbel kreditnota Oslo kommune, allerede kreditert 2019		-34 217
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-108 177

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 693 600
Pantelån	37 614 933
TOTALT	48 308 533

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	65 064 603
Tomt	901 539
TOTALT	65 966 142



Styregodtgjørelse

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,-

Andre godtgjørelser

Godtgjørelse til grøntutvalg og valgkomite foreslås satt til kr 30 000,-



[INNKOMNE FORSLAG]

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Annette Strømsborg Johnsen Jerikoveien 55

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tom Bjørnerud Lindebergåsen 23 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nils Olav Årdal Lindebergåsen 23 B

Farrukh Ahmed Lindebergåsen 31 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bjørn-Olav Gulbrandsen Lindebergåsen 23 A

2. Therese Hongrø Lindebergåsen 23 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Annette Strømsborg Johansen Jerikoveien 55

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils Olav Årdal Lindebergåsen 23 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

F. Som Grøntutvalg foreslås:

Cathrine Kamstrup

Henriette Givskudd

I valgkomiteen for Reistad Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Årsmøtet 2021 Ble avholdt heldigitalt 15. april 2021.

Frem til årsmøte 2022 har det vært mange prosjekter som skulle avvikles. Styreåret 2022 var allerede i gang med prosjektet med oppussing og vedlikehold av blokken.

Styret har hatt 12 styremøter.

Hoved entreprenør er Nor Tek som har med underentreprenører som IKT på det elektriske og Thorendahl med utvendig oppussing. Vi hadde også Obos prosjekt med som prosjekt og Byggeledelse.

Det ble i hovedsak nytt takbelegg med nye blikkenslager belegg i overgangen med tak belegget. Det ble en del jobbing for IKT Elektro med gjennomgang av hoved tavlene og varmekabler på takene.

Til utvendig vedlikehold hadde vi Thorendahl som sjekket puss på blokken fra stillasene å måtte åpne veggen for der det var hulroms lyd pga. rustent armeringsjern i murpussen på blokkene, få på ny betong, 1605 m², etter reparasjoner der kamstålet måtte byttes, før det ble lagt ny maling ytterveggene på blokkene med mur vegger, noe mursten ved vinduer ble også kontrollert.

Dette pågikk helt frem til starten på sommeren da var følgende blokker kontrollert og vedlikehold ble gjennomført på blokkene 23, 25 og 27.

De planlagt avsluttende arbeidene med blokkene 29 og 31 ble ikke fullført i 2021 da det med klage på stillaser gjennom sommeren fra 29 blokkene ble det i samarbeide med Nor Tek avslutter i 2021 for å fortsette i april - mai 2022. Å begynne da på 29 og 31, da de også fikk benytte sitt byggingss mannskap på ett annen prosjekt, dette i samarbeide med OBOS prosjekts avgjørelse for oss.

Vi fikk da satt i gang en del prosjekter fra tidligere årsmøte vedtak, som i første omgang var å få lagt asfalt på veiene til borettslaget, før vinteren. Da det ville lette brøyting og vedlikeholde når det kom snø, når fartsdumpen ble fjernet. Etter en anbuds runde havnet vi på firma A. Furulund AS som freste den gamle asfalten, for så å legge den nye asfalten.

Det ble også satt i gang prosjektene med nye branndører med DVS i alle garasjen klarering med lade plasser i alle garasjene av IKT elektro, som også tar planlegging av brannalarm i garasjene og oppgangene. Samt trådløst data nettverk i garasjen for kontroll av det utstyrer som skulle kontrollere på drift.

Som brannalarm, ladestasjoner og kontroll av garasjegulvene som er kontrollert av Con-rehab as som sto for gulv skifte for noen år siden. Å varmt vanns berederne der vi hadde skifte pumper i året.

Disse prosjektene samt prosjektene med Nortek ville bli en stor kostnad får å få fullført vedlikehold på blokken det så ut til at det ville bli belastinger på ca. 7-10 millioner tilleggskostnader ut fra det vi så frem til mai-juni, så det ble tatt kontaktet med OBOS-



Banken å endre de lån vi hadde og søke om et nytt totallån på 47 mil en øking fra lånet på 39 mil. som var tatt ut da disse prosjektene startet.

Disse prosjektene startet etter årsskiftet 2021-2022 det første i januar var skifte av de 14 brandrører i alle garsjaene, som DVS entreprenøren fullførte.

Ikt elektro startet med søknads arbeidet med bygge endring for prosjekt lader stasjoner i garasjene. Og de startet prosjektet i februar - mars, å lade enheten blir i bruk fra måneds skiftet mars -april.

På dette tidspunktet så er disse prosjektene fra november til april betalt med egen kapital for å slippe å bruke av det søkte lånet så langt, men det behovet vil komme igjen når prosjekt Nortek er i gang i april/mai med 29 og 31 blokkene.

Styret

Styret har kontor i Lindebergåsen 31 A, velferdsrommet. Ved spørsmål og eventuelle klager til styret eller vaktmester ber vi om at dette fortrinnsvis skjer pr e-post til: reistad@styrerommet.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

Vaktmester Jan Erik Kristiansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret har adresse: Lindebergåsen 27. Vaktmester kan kontaktes på telefon 951 04 899 eller på e-post je-vaktm@online.no

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Styret vil også i år fremheve og takke for det gode samarbeidet med vaktmester Jan Erik Kristiansen. Vi er godt fornøyde med det arbeidet han til enhver tid utfører for borettslaget.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos vaktmester. Styret minner om at det ikke er anledning til å klistre på andre skilter på postkassene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1377336. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense

skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Reistad 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



0441 Reistad Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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