



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 481 347
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 35 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 131 090	1 323 824
Sum inntekter		3 131 090	1 323 824
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		554 009	614 667
Sum kostnader		620 069	683 127
Driftsresultat		2 511 021	640 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267	549
Sum finansinntekter		267	549
Annen finanskostnad		253 661	326 545
Sum finanskostnader		253 661	326 545
Netto finans		-253 394	-325 996
Ordinært resultat før skattekostnad		2 257 627	314 701
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 257 627	314 701
Årsresultat		2 257 627	314 701
Totalresultat		2 257 627	314 701
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 257 627	314 701
Sum overføringer og disponeringer		2 257 627	314 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 007 000	39 007 000
Sum varige driftsmidler		39 007 000	39 007 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 007 000	39 007 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 666	
Andre fordringer		8 483	99 056
Sum fordringer		41 149	99 056
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 481	161 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 481	161 847
Sum omløpsmidler		263 630	260 903
SUM EIENDELER		39 270 630	39 267 903

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 084 680	14 827 052
Sum opptjent egenkapital		17 084 680	14 827 052
Sum egenkapital		17 199 680	14 942 052
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 400 427	12 570 184
Øvrig langsiktig gjeld		11 585 000	11 585 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 985 427	24 155 184
Sum langsiktig gjeld		21 985 427	24 155 184
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 140	57 106
Leverandørgjeld		25 873	95 507
Annen kortsiktig gjeld		17 510	18 053
Sum kortsiktig gjeld		85 523	170 666
Sum gjeld		22 070 950	24 325 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 270 630	39 267 903



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Trondheimsveien 35 Borettslag
Avholdes digitalt onsdag 15. april 2021. Årsmøte er åpent i 3 dager.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vannstoppeventiler
 - B) Fasaderehabilitering
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.03.2021

Styret i Trondheimsveien 35 Borettslag

Mats Flåten/s/ Lill June Kristoffersen/s/ Hans Fredrik Løvold/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Flåten	2020-2022
Styremedlem	Lill June Kristoffersen	2019-2021
Styremedlem	Hans Fredrik Løvold	2020-2022
Varamedlem	Lena Fattnes	2020-2021
Varamedlem	Nina Kristin Grav	2020-2021

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 Trondheimsveien 35 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Trondheimsveien 35 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989481347, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 35 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

229 171

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.

Trondheimsveien 35 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 PWC.



Styrets arbeid 2020/2021

April 2020

Generalforsamling 2020 ble på grunn av corona-situasjonen avholdt digitalt 14. april 2020. Det var et «oppmøte» på 10 av 23 andelseiere.

Mai 2020

På grunn av corona ble også vårdagnaden gjennomført litt annerledes i mai 2020 ved at en arbeidsliste ble laget og de som kunne og ville bidra gjorde litt hver for seg. Ubrukte sykler ble fjernet fra bakgården, styreboden ble ryddet, utemøbler ble vasket og klargjort, blomsterbed og bakgården ellers ble luket for ugress, sneiper og annet søppel.

Juni 2020

På grunn av vannlekkasje fra varmtvannsberedere i til sammen tre ulike leiligheter i 2019 og 2020 hentet styret inn et felles tilbud om utskiftning av gamle varmtvannsberedere. Det var 13 av 23 andelseiere som valgte å benytte seg av tilbudet. Styret anbefaler de resterende andelseiere å vurdere utskiftning av gammel varmtvannsbereder i 2021.

September 2020

Årlig kontroll av brannalarmanlegg ble utført 30. september 2020. Alle avvik som ble oppdaget ble utbedret i løpet av 2020 og brannalarmanlegget er per dags dato uten kjente avvik.

November 2020

Styret avholdt budsjettmøte for 2021. Det ble vedtatt å øke felleskostnadene med 4% fra 01.01.2021.

Vi fikk installert smekklås på kjellerdøra i bakgården for å minimere sjansen for at uvedkommende får tilgang til kjelleren.

Desember 2020

Etter anbefaling fra vaktmesterfirmaet vårt, Gamle Oslo Servicesentral AS, er det installert vifte med termostatregulering i kjeller for å bedre ventilasjon og luftsirkulering, noe som forhåpentligvis vil forebygge mot mugg- og fuktproblematikk i kjeller.

Januar 2021

Det ble oppdaget at murpuss har begynt å falle ned fra fasaden i indre bakgård, som ble rehabilitert i 2018. Styret har kontaktet leverandøren av arbeidet, Kaph Entreprenør AS, og har startet en reklamasjonssak som fortsatt pågår.

En defekt varmeovn i kjelleren førte til at det ble oppdaget en jordfeil på det elektriske anlegget i kjelleren. Dette er nå utbedret.

Februar 2021

Oslo kommune varslet styret om at de mener avløpsrørene til borettslaget er i så dårlig forfatning at de vurderer å pålegge oss å reparere dette. Styret har bestilt rørfornyning av TT-Teknikk AS, arbeidet er planlagt utført i løpet av mars 2021.

Mars 2021

Styremøte ble avholdt 03. mars 2021. Årsregnskap og årsrapport ble gjennomgått og godkjent, og generalforsamling ble planlagt. Styret har i forkant av styremøtet forberedt



forslag om rehabilitering/vedlikehold av fasade (front mot Trondheimsveien og ytre bakgård), dette inkluderer innhenting og vurdering av tilbud fra flere ulike leverandører, budsjettering samt søknader om offentlig støtte fra Kulturminnefondet og Byantikvaren.



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 **1 265 225**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **620 069**.

Resultat

Årets resultat på kr **2 257 627** 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 1 865 865 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 391 762.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **178 107** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig 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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trondheimsveien 35 Borettslag.

Lån

Trondheimsveien 35 Borettslag har 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

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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 35 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trondheimsveien 35 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Trondheimsveien 35 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, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG ORG.NR. 989 481 347, KUNDENR. 5972

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		90 236	109 806	90 236	178 107
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 257 627	314 701	375 740	388 640
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-303 892	-334 271	-308 000	-309 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 865 865	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		87 870	-19 570	67 740	79 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		178 107	90 237	157 976	257 747
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		263 630	260 903		
Kortsiktig gjeld		-85 523	-170 666		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		178 107	90 237		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		544 797	636 904	629 700	489 348
Innkrevde felleskostnader	2	719 388	685 920	719 300	744 652
Andre inntekter	3	1 040	1 000	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 265 225	1 323 824	1 350 000	1 235 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 938	-3 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-82 013	-79 703	-83 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-1 260	-6 316	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-106 291	-171 214	-97 000	-110 000
Forsikringer		-72 084	-84 362	-72 600	-78 000
Kommunale avgifter	9	-119 349	-111 021	-119 000	-120 000
Energi/fyring		-3 573	-4 691	-7 200	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 148	-95 100	-96 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-69 352	-58 386	-73 000	-76 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-620 069	-683 127	-630 260	-654 360
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		645 156	640 697	719 740	580 640
Innbetalt andel fellesgjeld		1 865 865	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 511 021	640 697	719 740	580 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	267	549	0	0
Finanskostnader	12	-253 661	-326 545	-344 000	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-253 394	-325 996	-344 000	-192 000
ÅRSRESULTAT		2 257 627	314 701	375 740	388 640
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 257 627	314 701		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	39 007 000	39 007 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 007 000	39 007 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 442
Kundefordringer		32 666	0
Forskuddsførte kostnader		7 941	93 865
Andre kortsiktige fordringer	14	542	749
Driftskonto OBOS-banken		203 347	142 804
Sparekonto OBOS-banken		19 134	19 043
SUM OMLØPSMIDLER		263 630	260 903
SUM EIENDELER		39 270 630	39 267 903
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5000		115 000	115 000
Annen egenkapital	15	17 084 680	14 827 052
SUM EGENKAPITAL		17 199 680	14 942 052
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 400 427	12 570 184
Borettsinnskudd	17	11 585 000	11 585 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 985 427	24 155 184
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 510	18 053
Leverandørgjeld		25 873	95 507
Påløpte renter		16 337	31 559
Påløpte avdrag		25 803	25 547
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 523	170 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 270 630	39 267 903
Pantstillelse	18	37 517 000	37 517 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 03.03.2021
Styret i Trondheimsveien 35 Borettslag

Mats Flåten/s/

Lill June Kristoffersen/s/

Hans Fredrik Løvold/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	624 636
Fibernet	94 752
Kapitalkostnader på IN-lån	561 762
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-16 965
Overført til kapitalkostnader	-544 797
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	719 388

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lys søppelområde	1 000
Korrigeringer på reskontro	40
SUM ANDRE INNTEKTER	1 040

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 060
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 60 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 623, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
SUM KONSULENTHONORAR	-1 260

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

Drift/vedlikehold bygninger	-42 172
Drift/vedlikehold VVS	-23 343
Drift/vedlikehold elektro	-15 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-899
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 375
Erstatning v/vannskader	1 395
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 291

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-60 291
Renovasjonsavgift	-59 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-119 349

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 563
Driftsmateriell	-987
Lyspærer og sikringer	-4 682
Vaktmestertjenester	-27 193
Renhold ved firmaer	-18 768
Andre fremmede tjenester	-11 534
Kontor- og datarekvisita	-262
Trykksaker	-332
Andre kostnader tillitsvalgte	-623
Andre kontorkostnader	-398
Porto	-386
Bankgebyr	-2 627
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 352

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
SUM FINANSINNTEKTER	267

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-240 905
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 756
SUM FINANSKOSTNADER	-253 661

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 2006	39 007 000
SUM BYGNINGER	39 007 000

Tomten ble kjøpt i 2005

Gnr.229/bnr.171

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	542
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	542

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 276 622
Egenkapital fra IN tidligere	14 087 000
Egenkapital fra IN 2020	1 865 865
Reduksjon EK fra IN	-2 144 807
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 084 680

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-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-600 000	
Nedbetalt tidligere	27 184	
Nedbetalt i år	0	
		-572 816

OBOS Banken (Tidligere DNB Bank ASA)

Renter 31.12: 2,95%, løpetid 39 år

Opprinnelig, 2007	-27 307 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 222 632	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	303 892	
Nedbetalt tidligere, IN	14 087 000	
Nedbetalt i år, IN	1 865 865	
		-9827611

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 400 427****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr:	OBOS-banken.	Første avdrag er 01/06-2022
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2022
104		100
204, 205, 304, 305, 404		150
101, 102, 103, 105, 201, 203		200
301, 303, 401, 403, 502, 503		200
202, 302, 402, 405		250
501		300

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

Opprinnelig 2006	-11 585 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 585 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 585 000
Pantelån	10 400 427
Påløpte avdrag	25 803
Bregnede IN-forpliktelser	13 808 058
TOTALT	35 819 288

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

Bygninger	39 007 000
TOTALT	39 007 000

Innkomne forslag:**Sak 1: Vannstoppeventiler**

Forslagsstiller: Oddvar Wæhre (andelseier)

Saksinformasjon: Se vedlegg (lastet opp på styrerommet.no)

Forslag til vedtak: Godkjent

Styrets innstilling: Styret foreslår å hente inn felles tilbud på løsningen som beskrevet i forslaget. Det blir deretter opptil hver enkelt andelseier å akseptere tilbudet eller ikke for sin egen leilighet. Når alle andelseiere har svart sender styret en eventuell bestilling samlet til valgt leverandør.

Sak 2: Fasaderehabilitering

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Se vedlegg (lastet opp på styrerommet.no)

Styret har vurdert at det er behov for rehabilitering av fasade med front mot Trondheimsveien og fasade i ytre bakgård (mot Trondheimsveien 37 og Sars' gate 28). Vurderingen er basert på tilstandsrapport fra OPAK (2016) og tilstandsrapport fra Murbyen Oslo (2020). Styret har hentet inn pristilbud fra flere leverandører både i 2018 og på nytt i 2020. Fasade i indre bakgård ble rehabilitert i 2018 (leverandør var Kaph Entreprenør AS). Styret har i 2020 og 2021 vurdert tilbud om rehabilitering av frontfasade og fasade i ytre bakgård fra Malerhuset AS som det beste tilbudet blant flere leverandører og foreslår at borettslaget aksepterer tilbudet. Totalpris for tilbudet er kr 985 750 (inkl. mva.). For å finansiere dette foreslår styret å låne kr 1 000 000 fra OBOS-banken (vi har fått tilbud om dette med nedbetalingstid 25 år og nominell rente 1,70%). Dette lånet vil medføre en ekstra kostnad per måned for borettslaget på kr 4095. For å dekke denne kostnaden foreslår styret en økning av felleskostnader med 6,6%. I gjennomsnitt tilsvarer dette en økning av felleskostnadene for hver enkelt andelseier på kr 178 per måned. Dersom generalforsamlingen stemmer for å godkjenne vedtak om dette vil arbeidet utføres i løpet av sommer/høst 2021. Endring i felleskostnadene vil skje med virkning fra tidspunktet lånet fra OBOS-banken utbetales, i løpet av sommer/høst 2021. Styret har per 03. mars 2021 fått avslag på søknad om offentlig støtte til fasaderehabilitering fra Kulturminnefondet og venter fortsatt på svar på søknad om offentlig støtte fra Byantikvaren. Eventuell innvilget støtte vil benyttes til å erstatte det tilsvarende lånebeløpet fra OBOS-banken. Styret anbefaler å lese alle vedlegg nøye.

Forslag til vedtak: Godkjent

Styrets innstilling: Styret anbefaler å godkjenne vedtaket.

Annen informasjon om borettslaget**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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servisentral AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Postkasseskilt kan bestilles hos posten.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 89194251. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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 Skadeforsikringsselskapet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Trondheimsveien 35 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.

Internett/TV

HomeNet AS er borettslagets leverandør www.homenet.no tlf: 38 99 01 00

