



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 688 098
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ISLANDSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		740 375	750 720
Sum inntekter		740 375	750 720
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		4 113 170	425 733
Sum kostnader		4 147 400	458 763
Driftsresultat		-3 407 025	291 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 459	10 401
Sum finansinntekter		10 459	10 401
Annen finanskostnad		112 407	117 006
Sum finanskostnader		112 407	117 006
Netto finans		-101 948	-106 605
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 508 973	185 352
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 508 973	185 352
Årsresultat		-3 508 973	185 352
Totalresultat		-3 508 973	185 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 508 973	185 352
Sum overføringer og disponeringer		-3 508 973	185 352



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		10 778 706	10 778 706
Sum varige driftsmidler		10 778 706	10 778 706
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 778 706	10 778 706
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 235	12 754
Sum fordringer		13 235	12 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 479	383 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 479	383 673
Sum omløpsmidler		1 127 714	396 427
SUM EIENDELER		11 906 421	11 175 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			3 066 910
Udekket tap		442 063	
Sum opptjent egenkapital		-442 063	3 066 910
Sum egenkapital		-440 863	3 068 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 133 297	4 850 531
Øvrig langsiktig gjeld		3 233 800	3 233 800
Sum annen langsiktig gjeld		11 367 097	8 084 331
Sum langsiktig gjeld		11 367 097	8 084 331
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		914	525
Leverandørgjeld		979 272	19 714
Annen kortsiktig gjeld			2 453
Sum kortsiktig gjeld		980 186	22 691
Sum gjeld		12 347 283	8 107 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 906 421	11 175 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 348834

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 688 098
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ISLANDSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		740 375	750 720
Sum inntekter		740 375	750 720
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		4 113 170	425 733
Sum kostnader		4 147 400	458 763
Driftsresultat		-3 407 025	291 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 459	10 401
Sum finansinntekter		10 459	10 401
Annen finanskostnad		112 407	117 006
Sum finanskostnader		112 407	117 006
Netto finans		-101 948	-106 605
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 508 973	185 352
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 508 973	185 352
Årsresultat		-3 508 973	185 352
Totalresultat		-3 508 973	185 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 508 973	185 352
Sum overføringer og disponeringer		-3 508 973	185 352



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 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		10 778 706	10 778 706
Sum varige driftsmidler		10 778 706	10 778 706

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		10 778 706	10 778 706
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		13 235	12 754
Sum fordringer		13 235	12 754

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 479	383 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 479	383 673

Sum omløpsmidler		1 127 714	396 427
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		11 906 421	11 175 133
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			3 066 910



Udekket tap	442 063	
Sum opptjent egenkapital	-442 063	3 066 910
Sum egenkapital	-440 863	3 068 110
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 133 297	4 850 531
Øvrig langsiktig gjeld	3 233 800	3 233 800
Sum annen langsiktig gjeld	11 367 097	8 084 331
Sum langsiktig gjeld	11 367 097	8 084 331
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	914	525
Leverandørgjeld	979 272	19 714
Annen kortsiktig gjeld		2 453
Sum kortsiktig gjeld	980 186	22 691
Sum gjeld	12 347 283	8 107 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 906 421	11 175 133



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 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

5282 Islandsgt. 10 B/L





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Islandsgt. 10 B/L
avholdes 16. mars 2022 kl. 18.00 i Kruttverket café, Arnljot Gellines vei 41 B.

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

Styret foreslår å opprettholde ordinært styrehonorar på kr 30 000. I tillegg foreslås det en engangsutbetaling på kr 35 000 som godtgjørelse for ekstra arbeid/oppfølging, tap av arbeidstid etc. i forbindelse med rehabiliteringen.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbygging av loftsleiligheter
- B) Etablering av fiber
- C) Planting av tre i bakgården

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år (kan velges for ett år etter vedtak i generalforsamlingen)

Oslo, 08.03.2022
Styret i Islandsgt. 10 B/L

Julian Hallen Eriksen Tore Alf Bredal Ingvild Hansson Kalsnes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julian Hallen Eriksen	Islands Gate 10
Styremedlem	Tore Alf Bredal	Islandsgate 10
Styremedlem	Ingvild Hansson Kalsnes	Islands Gate 10

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 Islandsgt. 10 B/L

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Islandsgt. 10 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978688098, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Islands Gate 10

Gårds- og bruksnummer:

232 212

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.

Islandsgt. 10 B/L 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.



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 740 375.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 147 000. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av tak og fasader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 508 973 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalinger vil brukes til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr – 3 508 973.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 147 528 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Det anbefales at disponible midler til enhver tid utgjør 2-3 måneders totale inntekter. Borettslagets disponible midler ved årsskiftet utgjorde ca. 2 måneders inntekter.

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 kr 1 781 125 til større vedlikehold.

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 samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Islandsgt. 10 B/L.

Lån

Islandsgt. 10 B/L har lån 2 i OBOS banken.

Begge lån har 2,3% flytende rente.

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

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.

Budsjettet er basert på ca. 36 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22 for å dekke økte lånekostnader. Budsjettet legger opp til positivt resultat før lånekostnadene, men avdragene gjør at endringen er budsjettert til ca. kr – 26 000 (avdrag er budsjettert til å utgjøre totalt ca. kr 253 000).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til andelseierne i Islandsgt. 10 B/L

Velkommen til generalforsamling, 16. mars 2022 kl. 18.00 i Kruttverket café, Arnliot Gellines vei 41 B.

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 Islandsgt. 10 B/L 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.



Styrets arbeid

Mesteparten av styrearbeidet i 2021 har gått med til å sørge for gjennomføringen av rehabilitering av gården. Planene for et slikt arbeid startet med et tidligere styre i 2018, men selv om en befaring ble gjennomført og en låneramme ble innvilget, ble arbeidet utsatt. Det nåværende styret plukket opp denne tråden igjen, og i slutten av 2021 hadde gården endelig ny fasade, og nytt tak.

En prosjektleder fra OBOS Prosjekt ble hyra inn, og Thorendahl som entreprenør. Opprinnelig lånte vi 2 millioner for å dekke rehabilitering av fasade; dvs. ny, armert puss og maling av fasade og vindu mot vei, og maling av fasade og vindu mot bakgård. Budsjettert var også 250 000 i oppgradering av tak, da vi har hatt tilløp til lekkasje noen steder. Godt uti prosessen ble det avdekket at taket vårt ikke var forskriftsmessig lagt (mangler underlagspapp, sløyfer og lekter), noe som er skadelig for tak og i verste fall kan gå utover etasjeskiller og bærekonstruksjon. I tillegg var bl.a. pipene på taket falleferdige, og man kunne se bilder av arbeiderne plukke ut murstein med fingrene. Med dette ble det tatt en avgjørelse om å fikse opp i dette med det samme, og lånet økte til totalt 3 500 000 for å dekke kostnadene. Årsaken til at taket ikke var forskriftsmessig lagt er ikke kjent, men styret forsøkte å finne tilbake til gamle dokumenter. Der ansvaret muligens kan ha vært var for langt tilbake i tid til at vi kunne hente noe på det juridisk.

Arbeidsoppgavene til styreleder har bl.a. vært løpende kommunikasjon, koordinering og møter med prosjektleder, entreprenør og byggeleder, samt beboerne. Hovedsakelig i prosjektperioden fra mai til november, men også en del i ettertid knytta til støv på loft fra takarbeider og koordinering av opprydning her.

Mye ekstra-arbeid for styret i 2021 utgjør behovet for godtgjørelse. Styreleder jobber til vanlig freelance, og det er særlig her dette blir viktig, pga. tapt inntekt.

Ellers har styremedlem Ingvild stått for utskiftning av callinganlegg, da forrige anlegg begynte å bli svært ustabil. Styremedlem Tore har bl.a. malt inngangspartiet, og skifta til ny solcellelampe i sykkelbod.

Vi takker for et produktivt år, og ønsker at den åpne kommunikasjonen, og romslige holdningen, mellom beboerne i vårt lille borettslag vedvarer.

Når det gjelder vedtak for installasjon av callinganlegget ble det muligens aldri ført noe vedtak, selv om vi vedtok det i styret. Kanskje det ikke er så viktig å få med? Det eneste jeg har er dette saksforslaget (hentet fra Styrerommet):

Tilbud på calling-anlegg

- *Ingvild ønsker video-calling, men det er betydelig dyrere (70 000 med video, halvparten uten video)*
- *Styreleder ringer til rådgiver i OBOS; har vi råd til video / uten video?*
- *Etter rådføring legger Ingvild ut post på Facebook-gruppa; ber om innspill fra beboerne.*
- *Ulike muligheter: uten video med kikkehull, eller, med video.*



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Islandsgt 10 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Islandsgt 10 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HGZZZ-YGIWS-INBOG-EHXOM-6XQEZ-QAMWE



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 10:45:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HGZZZ-YGIWS-INBOG-EHXOM-6XQEZ-QAMWE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 978 688 098, KUNDENR. 5282

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.		373 735	378 679	373 735	147 528
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 508 973	185 352	373 960	227 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 217 234	-190 296	-172 000	-253 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-226 207	-4 944	201 960	-26 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		147 528	373 736	575 695	121 528

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 127 714	396 427
Kortsiktig gjeld	-980 186	-22 691
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	147 528	373 736



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 978 688 098, KUNDENR. 5282

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		296 939	307 284	296 040	306 000
Innkrevde felleskostnader	2	443 436	443 436	472 960	587 000
SUM DRIFTSINNEKTER		740 375	750 720	769 000	893 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-3 060	-11 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Andre honorarer					-35 000
Revisjonshonorar	5	-6 980	-5 770	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 863	-73 760	-71 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-32 534	-16 697	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 693 389	-57 173	-18 000	-50 000
Forsikringer		-87 953	-81 960	-79 500	-89 000
Kommunale avgifter	8	-82 997	-81 967	-82 580	-86 000
Energi/fyring		-47 991	-24 757	-20 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 168	-31 631	-30 000	-33 000
Andre driftskostnader	9	-53 295	-52 018	-44 900	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 147 400	-458 763	-395 040	-527 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-3 407 025	291 957	373 960	366 000
DRIFTSRESULTAT		-3 407 025	291 957	373 960	366 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 459	10 401	0	0
Finanskostnader	11	-112 407	-117 006	0	-139 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 948	-106 605	0	-139 000
ÅRSRESULTAT		-3 508 973	185 352	373 960	227 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	185 352		
Fra annen egenkapital		-3 508 973	0		



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 978 688 098, KUNDENR. 5282

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 322 331	10 322 331
Tomt		456 375	456 375
SUM ANLEGGSMIDLER		10 778 706	10 778 706
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 523	12 098
Andre kortsiktige fordringer	13	712	656
Driftskonto OBOS-banken		901 385	171 040
Sparekonto OBOS-banken		213 094	212 633
SUM OMLØPSMIDLER		1 127 714	396 427
SUM EIENDELER		11 906 421	11 175 133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Annen egenkapital	14	-442 063	3 066 910
SUM EGENKAPITAL		-440 863	3 068 110
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 133 297	4 850 531
Borettsinnskudd	16	3 233 800	3 233 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 367 097	8 084 331
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		979 272	19 714
Påløpte renter		914	525
Annen kortsiktig gjeld		0	2 453
SUM KORTSIKTIG GJELD		980 186	22 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 906 421	11 175 133



13

Islandsgt. 10 B/L

Pantstillelse	17	13 586 800	11 086 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Islandsgt 10 Borettslag

Julian Hallen Eriksen

Tore Alf Bredal

Ingvild Hansson Kalsnes

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	443 436
Kapitalkostnader på IN-lån	296 098
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	841
Overført til kapitalkostnader	-296 939
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	443 436

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 980.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 534
SUM KONSULENTHONORAR	-32 534

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-179 063
Thorendahl AS	-3 388 925
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 567 988
Drift/vedlikehold bygninger	-104 534
Drift/vedlikehold elektro	-6 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 792
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 336
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 693 389

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



bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-41 446
Renovasjonsavgift	-41 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-82 997

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 455
Verktøy og redskaper	-499
Driftsmateriell	-2 347
Lyspærer og sikringer	-630
Renhold ved firmaer	-32 583
Andre fremmede tjenester	-8 231
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-156
Bankgebyr	-2 072
Velferdskostnader	-732
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 295

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	461
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 998
SUM FINANSINNTEKTER	10 459

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-93 777
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-7 479
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-11 129
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-112 407

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	9 303 625
Tilgang i 2016	1 018 706
SUM BYGNINGER	10 322 331

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.232/bnr.212

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	712
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	712

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-897 391
Egenkapital fra IN tidligere	554 912
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-99 584
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-442 063

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: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (lån 1, refinansiert til OBOS-banken AS lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		0

OBOS-banken AS (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 072	
		-3 485 928

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 er 2,05 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-6 218 704	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	813 261	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	203 162	
Nedbetalt tidligere, IN	554 912	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-4 647 369
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-8 133 297



Lånet er et annuitetslån.

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-3 258 800
Korrigert innskudd	25 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 233 800

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 233 800
Pantelån	8 133 297
Beregnete IN-forpliktelser	455 328
TOTALT	11 822 425

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

Bygninger	10 322 331
Tomt	456 375
TOTALT	10 778 706



INNKOMNE FORSLAG

A) Utbygging av loftsleiligheter

Forslagsstiller: Marcus Pettersen Irgens

Bakgrunn for forslaget

På årsmøtet for 2013 ble følgende forslag meldt: Styret utreder mulighet for å bygge en eller flere leiligheter i loftsetasjen. Dette gjøres hvis det er mulig å få til i kombinasjon med nye, mer arealeffektive boder for alle andelseiere. Evt. overskudd etter utbygging, tilfaller borettslagets fellesformue. Sak presenteres ved neste års generalforsamling. Forslaget ble vedtatt¹.

Styret kom tilbake i 2015: Styret jobber videre med saken, men først etter at balkongsprosjektet er ferdig, da dette har hovedprioritet².

Deretter i 2016: I april 2014 mottok styret rapporten "Vurdering vedrørende mulig loftsutbygging" fra OBOS Prosjekt.

I november 2015 mottok styret tilbud fra Bonum Bygg om kjøp av loftarealene. Styret jobber videre med saken i 2016³.

Deretter i 2017: I 2016 har det blitt jobbet med en utredelse av salg av loftarealer til beboere i 4. etasje. Styret jobber videre med saken i 2017⁴.

Deretter forsvinner saken fra årsmøtedokumentene. Det er uklart hva som har skjedd, men etter de ekstraordinære utgiftene knyttet til arbeid på taket og fasaden i 2021 har fellesgjelden økt betraktelig, med tilsvarende belastning på andelseierne. Å ta opp arbeidet med å selge loftsetasjen til enten beboere i 4. etasje eller til en utbygger er nok det eneste realistiske tiltaket som drastisk kan redusere fellesgjelden.

Da vi vet at det har vært tilbud om å selge loftet tidligere burde denne prosessen kunne gjenopptas ganske raskt. Noe penger kunne sannsynligvis vært spart ved å bygge ut loftet i forbindelse med rehabilitering av taket, men det er rimelig å anta at arbeidet som er gjort vil medvirke til at utbyggingen blir kortere eller billigere.

De nåværende beboerne i 4. etasje burde ha førsterett dersom man bestemmer seg for å selge, slik at de kan bygge oppover. Dette kan likevel påvirke muligheten for å etablere selvstendige loftsleiligheter. Styret bør be et årsmøte om å fatte beslutning om videre prosess etter å ha sjekket interessen blant beboerne i 4. etasje.

⁴Årsmøteinnkalling datert 23.03.2017

³Årsmøteinnkalling datert 27.04.2016

²Årsmøteinnkalling datert 23.04.2015

¹Årsmøteprotokoll datert 15.05.2013

Forslag til vedtak

1. Beboerne i andelene i 4. etasje gis tre måneders frist på å melde interesse for kjøp av loftsarealene for utvidelse av sine andeler.
2. Styret bes komme tilbake til årsmøtet med en plan for salg av loftsarealene for å senke fellesgjelden til borettslaget.



3. Styret bes vurdere om annet arbeid bør gjøres i forbindelse med utbygging på loftet, som ventilasjon, brannsikring, isolering, utbedring av trapper, osv.

Styrets innstilling

Dette er en omfattende sak, som ikke kan vedtas på denne generalforsamlingen. Det kreves en mer gjennomarbeidet prosess, med forundersøkelser/mulighetsstudier etc., som nødvendigvis vil medføre kostnader for borettslaget innledningsvis. Styret ser ikke at det er økonomisk rom for denne typen utgifter nå, og mener at andre alternativer også bør vurderes, eks. salg av råloft. Styret er positive til at man ta en diskusjon rundt dette på generalforsamlingen for å se om det er noe man skal jobbe videre med. Saken slik den foreligger kan ikke behandles.

Flertallskrav

Saken krever kvalifisert flertall for vedtak dvs. minimum 2/3 av stemmene.

B) Etablering av fiber

Forslagsstiller: Marcus Pettersen Irgens

Bakgrunn for forslaget

Vi betaler i dag penger til Telia for internett/TV, og det er ganske uklart hva vi får for det. I regnskapet for 2020 var beløpet 31 631kr, som utgjør noen hundre kroner i måneden per leilighet.

Telia leverer dyre pakker, og besparelsen vi som Telia-kunder får via avtalen til borettslaget er veldig lav. Det er fiberleverandører i gata som kan etablere fibernett i gården - potensielt for langt lavere pris enn det vi betaler i dag.

Undertegnede betaler for eksempel 699 kroner i måneden for en relativt sett dårlig internettlinje (250/15), uten at det er spesielt tydelig hva som skjer med pengene som går over felleskostnadene.

For de spesielt interesserte: Telia leverer internett over koaksialkabel, altså TV-linja. Etablering av fiber innebærer at en tynn optisk kabel strekkes til gården, og at man får høyhastighetsnett levert rett i veggen i boenhetene. Det er ikke ellers til hinder for å benytte tilbud fra Telia, da deres kabler ikke blir fjernet.

Styret bør utrede hvilke alternativer som finnes, og dersom det fører til enten lavere kostnader eller bedre tilbud, inngå avtale med en fiberleverandør.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med undersøkelser rundt dette, og støtter forslagsstiller.

Forslag til vedtak

- 1) Dersom en fibernettleverandør kan gi lavere kostnader eller bedre tilbud enn Telia pt. gir i dag skal borettslaget tegne avtale med en slik leverandør, og si opp dagens avtale med Telia.
- 2) Styret evaluerer dagens avtale med Telia med sikte på å redusere felleskostnadene.



Flertallskrav

Saken krever alminnelig flertall for vedtak, dvs. minimum 50 % av stemmene.

C) Plante tre i bakgården

Forslagsstiller: Marcus Pettersen Irgens

Bakgrunn for forslaget

Vi felte treet i bakgården i sommer. I den forbindelse ble det diskutert om vi skulle plante et nytt et. Styreleder sa: La oss tenke hva vi kan erstatte pilen med; epletre, plommetre eller en fin busk. Kom med forslag!

Jeg foreslår at vi planter et nytt, mindre tre.

Forslag til vedtak

1. Det plantes et epletre i bakgården.
2. Det plantes et kirsebærtre i bakgården.

Styrets innstilling

Styret undersøker hvilket tre som egner seg best for bakgården (med frukt eller blomster), og sørger for at et tre blir plantet.

Flertallskrav

Saken krever alminnelig flertall for vedtak, dvs. minimum 50 % av stemmene.

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.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57536659. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gjelder kun det opprinnelige lånet, det nye lånet er per tid ikke innlemmet i ordningen. 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 **30.05. og 30.11.** 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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



5282 Islandsgt. 10 B/L

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.