



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 795 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 042 395	2 023 747
Sum inntekter		2 042 395	2 023 747
Kostnader			
Lønnskostnad		93 985	85 575
Annen driftskostnad		1 919 341	1 881 634
Sum kostnader		2 013 326	1 967 209
Driftsresultat		29 069	56 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405	1 212
Sum finansinntekter		405	1 212
Annen finanskostnad		32 081	55 087
Sum finanskostnader		32 081	55 087
Netto finans		-31 676	-53 875
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 607	2 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 607	2 663
Årsresultat		-2 607	2 663
Totalresultat		-2 607	2 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 607	2 663
Sum overføringer og disponeringer		-2 607	2 663



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		3 310 535	3 310 535
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		77 282	67 328
Sum fordringer		77 282	67 468
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 249	270 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 249	270 506
Sum omløpsmidler		245 531	337 974
SUM EIENDELER		3 556 066	3 648 509

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 171 956	1 174 563
Sum opptjent egenkapital		1 171 956	1 174 563
Sum egenkapital		1 176 256	1 178 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 224 995	1 364 999
Øvrig langsiktig gjeld		1 049 970	1 049 970
Sum annen langsiktig gjeld		2 274 965	2 414 969
Sum langsiktig gjeld		2 274 965	2 414 969
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137	239
Leverandørgjeld		79 076	34 490
Skyldige offentlige avgifter		5 685	
Annen kortsiktig gjeld		19 948	19 948
Sum kortsiktig gjeld		104 846	54 677
Sum gjeld		2 379 811	2 469 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 556 066	3 648 509



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 600032

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 795 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 042 395	2 023 747
Sum inntekter		2 042 395	2 023 747
Kostnader			
Lønnskostnad		93 985	85 575
Annen driftskostnad		1 919 341	1 881 634
Sum kostnader		2 013 326	1 967 209
Driftsresultat		29 069	56 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405	1 212
Sum finansinntekter		405	1 212
Annen finanskostnad		32 081	55 087
Sum finanskostnader		32 081	55 087
Netto finans		-31 676	-53 875
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 607	2 663
Årsresultat		-2 607	2 663
Totalresultat		-2 607	2 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 607	2 663
Sum overføringer og disponeringer		-2 607	2 663



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

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		3 310 535	3 310 535
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		77 282	67 328
Sum fordringer		77 282	67 468

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 249	270 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 249	270 506

Sum omløpsmidler		245 531	337 974
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 556 066	3 648 509
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 171 956	1 174 563
Sum opptjent egenkapital	1 171 956	1 174 563
Sum egenkapital	1 176 256	1 178 863
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 224 995	1 364 999
Øvrig langsiktig gjeld	1 049 970	1 049 970
Sum annen langsiktig gjeld	2 274 965	2 414 969
Sum langsiktig gjeld	2 274 965	2 414 969
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	137	239
Leverandørgjeld	79 076	34 490
Skyldige offentlige avgifter	5 685	
Annen kortsiktig gjeld	19 948	19 948
Sum kortsiktig gjeld	104 846	54 677
Sum gjeld	2 379 811	2 469 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 556 066	3 648 509



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Advokatenes Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Advokatenes Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5989>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Nytt callinganlegg i blokken
6. Ekstra utbetaling på 15 000 NOK til styret for økt arbeidsbelastning pga fasaderehabilitering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Advokatenes Borettslag

Anders Ballari

Ann Butterworth

Anne Christine Føllesdal

Haakon Herring Hodne



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Marit Kristiansen og Jorlief Jørgenvåg.



Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 85 000 for styreperioden 2020-2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Ballari	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Ann Butterworth	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Anne Christine Føllesdal	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Haakon Herring Hodne	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Lasse Rypdal	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Jan Sævig	Setervegen 15

Valgkomiteen

Einar Jonsbu	Folke Bernadottes Vei 32
--------------	--------------------------

Utvidelseskommiteen

Jan Sævig	Setervegen 15
Mikkel B Sanderud	Folke Bernadottes Vei 32

Balkongkomiteen

Lasse Rypdal	Folke Bernadottes Vei 32
Ola Johannessen	Folke Bernadottes Vei 32

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

Generelle opplysninger om Advokatenes Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Advokatenes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955795334, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Folke Bernadottes Vei 32
Gårds- og bruksnummer :
50 298

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.

Advokatenes Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

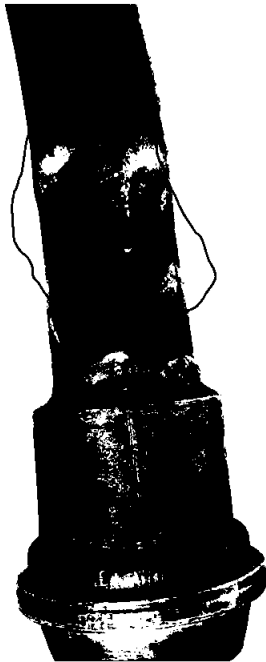
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Året 2020 startet med at styret fikk en epost om at en bil hadde blitt skadet av tegl-biter. Disse tegl-bitene hadde falt ned fra fasaden i nyttårshelgen, og det ble funnet flere slike biter når man kikket på området rundt nordveggen. På grunn av dette og tilstanden på fasaden startet styret opp arbeidet med å rehabilitere fasaden. Selvaag Prosjekt ble valgt som totalentreprenør i prosjektet siden de kunne følge opp prosjektet fra start til slutt. I tillegg tar Selvaag Prosjekt byggherreansvaret som innebærer at de er ansvarlig for sikkerheten under gjennomføringen av arbeidene.

I mars ble det en vannlekkasje i blokken. Denne lekkasjen rammet 05 leilighetene, og startet i 8. etasje. Årsaken til lekkasjen var en montasje feil på et av varmtvannsrørene i rørkassen som går gjennom leilighetene. Røret har blitt klemt under montasjen på 60-tallet og i dette punktet ble det til slutt et hull. Se bildet under.



Reco ble leid inn av forsikringsselskapet (Fremtind) og de utførte reparasjonsarbeidene. Disse arbeidene gikk bra helt til vi opplevde noen tyverier i enkelte leiligheter og i sykkelgarasjen. Tyveriene ble anmeldt, men dessverre aldri oppklart. I løpet av våren utførte Reco alle de nødvendige reparasjonene og borettslaget måtte kun betale egenandelen på forsikringen for dette arbeidet.

På grunn av pandemien ble den ordinære generalforsamlingen i 2020 avholdt digitalt og det ble kun stemt over de lovpålagte sakene. Videre ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling i oktober der borettslaget stemte over de innkommende sakene. Den ekstraordinære generalforsamlingen ble også gjennomført digitalt, men det ble avholdt et informasjonsmøte i forkant.

I legesenteret investerte styret i solskjerming for kontorene. Kontorene ble tidligere ganske varme om sommeren, og solskjermingen har hjulpet på både temperatur og lysforhold. Det ble også gjort et større arbeid med ventilasjonsanlegget til legekantoret. Kanalrens AS



som utførte arbeidene avdekket flere feil på anlegget som blant annet har ført til at luft fra vaskerommet har blitt sendt i luftekanaler oppover blokken. Disse feilene er nå rettet opp og legesenteret får nå frisk luft utenfra. For ventilasjonen i gangene våre gjenstår det noe arbeid.

Styret har også fått beskjært flere trær på tomten. Disse skjæringene har blitt utført av Oslo Trepleie ved Philippe Zigrand.

Fra august til desember arbeidet styret med fasaderehabiliteringen. I dette arbeidet har styret hatt regelmessige møter med Selvaag for å avklare hvordan prosjektet skal gjennomføres. Styret har gjennom høsten vært med på å velge ut entreprenør og foreta materialvalg for å sikre at fasaden blir så lik dagens uttrykk som mulig. Styret har også lagd infoskriv til andelseiere for å holde alle oppdatert på statusen i prosjektet.

Etter den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober arbeidet styret også med vurderingene om utvidelse av balkonger og leiligheter. Dette ble gjort i samarbeid med komiteene for utvidelse av balkonger (Lasse Rypdal og Ola Johannessen) og leiligheter (Mikkel B. Sanderud og Jan Sævig).

Totalt har det blitt avholdt 11 styremøter gjennom 2020 og to generalforsamlinger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 042 395 mot budsjettet 1 994 000. Andre inntekter og innbetalinger utgjør kr 150 581 og består i hovedsak av inntekter for antenneutleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 013 326. Dette er kr 627 826 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeid tilknyttet til fasaderehabiliteringen, som begynte i januar 2021 og renovasjon av ventilasjonsanlegget på Kringsjø legesenter (se styrets arbeid).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 607 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 31.12.2020 kr 140 685 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 16.455 MNOK.

Nesten hele dette beløpet er satt av til prosjektet med å rehabilitere fasaden. I henhold til siste prisprognose fra Selvaag har prosjektet en total kostnad på rundt 16.5 MNOK inkl MVA. Styret er klar over at dette er en stor økning fra estimatet vi informerte om i januar 2021. Estimatet i januar 2021 var ca 12.6 MNOK. Årsaken til denne endringen blant annet at estimatet nå har med rehabilitering på den sørvendte fasaden (ca 1.1 MNOK før MVA). Dette var dessverre ikke med i estimatet fra januar 2021. I tillegg har det vært noen endringer omfanget. F.eks har Styret besluttet å skifte ut vinduer på øst- og vestsiden i sokkelen. Det er også med en kostnad for utskifting av vinduer hos legesenteret som styret per i dag vurderer.

Prosjektet med rehabilitering av fasaden blir finansiert med et lån i OBOS-banken. Styret har allerede tatt opp et lån på 15.5 MNOK, og basert på den siste prisprognosen planlegger styret å låne ytterligere 0.75 MNOK i løpet av våren. Totalt vil dette gi en økning i fellesgjelden på 16.25 MNOK som fordeler seg slik på andelene i borettslaget:

- 01, 02, 04 og 05 leilighetene: ca 376 000 NOK
- 03 leilighetene: ca 313 000 NOK
- 903 leiligheten: ca 926 000 NOK

Fordelingen er gjort i henhold til arealbrøken som loven tilsier. Styret har fokus på å følge opp kostnadene i prosjektet, og i skrivende stund er ca 1/3 av prosjektet utført. Basert på tilbakemeldingene fra Selvaag og entreprenøren Brafas er det lite som tyder på at prisprognosen vil stige over det som er oppgitt ovenfor. Som betyr at andelseiere kan forvente seg en økning i fellesgjelden som oppgitt. Økningen i fellesgjeld fører til at styret også må øke felleskostnadene med 12 %. Denne økningen er nødvendig inntil man har kontroll på hvordan driften av borettslaget blir med den økte gjelden.

I posten for drift og vedlikehold er det også satt av 100 000 NOK for å etablere elbil-ladere på parkeringsplassene vest for blokken.

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 omtrent samme energikostnader som beregnet for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 6%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger, 3,3 % fra 1. januar, samt



forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Advokatenes Borettslag.

Lån

Advokatenes Borettslag har to lån i OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente. Det betales avdrag på lånene.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo pr. 31.12.20 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 12% økning av felleskostnadene fra 01.08.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Advokatenes Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Advokatenes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5C7LL-N3H8I-FVLZ7-N8F5O-LACOW-ENQ7F



ADVOKATENES BORETTSLAG ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989

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

	Not e	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		283 297	374 387	283 297	140 686
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 607	2 663	-1 314 500	-15 857 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	39 254	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-140 004	-133 007	-140 000	-381 468
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-142 611	-91 090	-1 454 500	-16 238 468
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		140 685	283 297	-1 171 203	-16 097 782
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		245 531	337 974		
Kortsiktig gjeld		-104 846	-54 677		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		140 685	283 297		



ADVOKATENES BORETTSLAG ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 891 814	1 911 824	1 884 000	1 966 000
Innbetalinger		40 148	2 250	0	0
Andre inntekter	3	110 433	109 673	110 000	110 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 042 395	2 023 747	1 994 000	2 076 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 985	-10 575	-11 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-75 000	-75 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 041	-8 286	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 503	-83 093	-85 000	-88 500
Konsulenthonorar	7	-15 326	-1 318	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-957 971	-948 836	-325 000	-16 455 000
Forsikringer		-78 192	-86 725	-80 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-289 750	-270 563	-293 000	-294 500
Energi/fyring		-80 512	-90 565	-130 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 522	-94 133	-95 000	-101 000
Andre driftskostnader	10	-306 524	-298 116	-251 500	-311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 013 326	-1 967 209	-1 385 500	-17 671 000
DRIFTSRESULTAT		29 069	56 538	608 500	-15 595 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	405	1 212	0	0
Finanskostnader	12	-32 081	-55 087	-39 000	-262 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 676	-53 875	-39 000	-262 000
ÅRSRESULTAT		-2 607	2 663	569 500	-15 857 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 663		
Fra opptjent egenkapital		-2 607	0		



ADVOKATENES BORETTSLAG
ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 870 000	2 870 000
Tomt		440 535	440 535
SUM ANLEGGSMIDLER		3 310 535	3 310 535
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		166	153
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		77 116	67 175
Driftskonto OBOS-banken		153 515	260 096
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 275	0
Sparekonto OBOS-banken		10 460	10 410
SUM OMLØPSMIDLER		245 531	337 974
SUM EIENDELER		3 556 066	3 648 509
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Opptjent egenkapital		1 171 956	1 174 563
SUM EGENKAPITAL		1 176 256	1 178 863
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 224 995	1 364 999
Borettsinnskudd	15	1 049 970	1 049 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 274 965	2 414 969
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 040	16 040
Leverandørgjeld		79 076	34 490
Skyldige offentlige avgifter	16	5 685	0
Påløpte renter		137	239
Annen kortsiktig gjeld	17	3 908	3 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 846	54 677



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 556 066	3 648 509
Pantstillelse	18	2 449 970	2 449 970
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2021

Styret i Advokatenes Borettslag

Anders Ballari /s/

Haakon Herring Hodne /s/

Ann Butterworth /s/

Anne Christine Føllesdal

/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres

og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 659 312
Felleskostnader kv.	223 520
Eiendomsskatt	8 232
Utsatt betalingsavtale	750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 891 814

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneutleie 2020	98 703
Lading av kjøretøy mm	750
Strøm	10 980
SUM ANDRE INNETEKTER	110 433

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 985

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 745, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 041.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 883
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 444
SUM KONSULENTHONORAR	-15 326

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag	-427 810
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-427 810
Drift/vedlikehold bygninger	-11 210
Drift/vedlikehold VVS	-71 076
Drift/vedlikehold elektro	-63 879
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 703
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 406
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-203 854
Egenandel	
forsikring	-12 000
Kostnader	
dugnader	-1 140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-957 971

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

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

Eiendomsskatt	-8 236
Vann- og avløpsavgift	-159 122
Renovasjonsavgift	-122 392
Eiendomsskatt næring	0
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-289 750

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-10 951
Lyspærer og sikringer	-850
Vaktmestertjenester	-99 777
Vakthold	-9 578
Renhold ved firmaer	-131 366
Snørydding	-21 452
Gressklipping	-19 664
Trykksaker	-2 094
Andre kostnader tillitsvalgte	-745
Andre kontorkostnader	-619
Telefon, annet	-1 672
Porto	-2 571
Bank- og kortgebyr	-3 105
Velferdskostnader	-80
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 524

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
SUM FINANSINNEKTER	405

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 040
Andre rentekostnader	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-32 081

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

Kostpris/Bokf.verdi 1985 2 870 000

SUM BYGNINGER 2 870 000

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.50/bnr.298

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019 -1 400 000

Nedbetalt tidligere 35 001

Nedbetalt i år 140 004

-1 224 995

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 3 000 000

Nedbetalt i år 0

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 224 995

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd -1 049 970

SUM BORETTSINNSKUDD -1 049 970

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -4 275

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 410

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 685

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere -3 908

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 908



NOTE: 18

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 049 970
Pantelån	1 224 995
TOTALT	2 274 965

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

Bygninger	2 870 000
Tomt	440 535
TOTALT	3 310 535



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås via postkasse i gangen og på e-post advokatenes@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

Advokatenes Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS som kan kontaktes på telefon 915 05 155.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har 27 parkeringsplasser.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 13283639. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i begynnelsen av 2021 gjennomført første og annen del i OBOS sin Bærekraftmoduler. Modulene bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Ved å svare på begge moduler har styret fått en enda bedre forståelse og et mer solid grunnlag for hvilke tiltak som bør gjennomføres for å bli mer bærekraftige.

Fasaderehabilitering og nye vinduer på øst og vest sider vil bidra til stor en energisparing for borettslag og beboere. Det er avdekket at den gamle isolasjonen var i meget dårlig stand flere steder på veggene. De gamle 2-lags vinduene erstattet av 3-lags vinduer. Bak steni-platene på fasaden blir det etablert nye vindsperrer og ny isolasjon som vil bli en stor oppgradering for spesielt 01 og 05 leilighetene.

Til tross for flere forespørsel i 2020 har det enda ikke lyktes styret å finne et passende el-billader tilbud. Dette arbeidet vil fortsette i 2021 med mål om å etablere laderne i løpet av høsten.



Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Røroppgradering	Planlagt arbeid. Styret anbefaler å starte planleggingen av dette arbeidet i 2023. Kostnader for dette vil bli avklart under planleggingen av arbeidet.
2021	Rehabilitering av fasade	Utføres av Selvaag Prosjekt som totalentreprenør med Brafas AS som underentreprenør.
2020	Renovasjon ventilasjonsanlegg og solskjerming Legesenter	Renovasjon av ventilasjonsanlegg og solskjerming for Kringsjø Legesenter
2019	Nytt tak på blokken	Det ble lagt nytt tak av Nortekk AS. Det nye belegget er av typen Derbigum SP med en levetid på 45 år.
2019	Oppussing av verkstedet	Verkstedet fikk en oppussing slik at det er mer funksjonelt for arbeid med sykler, ski osv. Oppussingen ble utført av Beekeeper AS.
2019	Nye branndører	Byttet ut branndørene i blokken med nye dører i riktig brannklasse. Arbeidet utført av Oslo Brannsikring AS.
2019	Diverse el / sikring / vifte	Tiltak for støydemping i vifterommet, utført av Kanalrens AS. Bytte av sikring til vifte med høyere toleranse. Nye lamper i gangen i 5-8. etg. samt i vaskerommet. Kurs til viften til legesenteret i vaskerommet. Utført av Strøminstallatøren AS.
2018	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget i blokken og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av Midt-Telemark Brannservice.
2018	Generelt vedlikehold	Malt legekantorets sørvendte vinduer. Utført av Malerentreprenøren AS. Mindre reparasjoner av heisen, utført av KONE AS. Reparert liten vannlekkasje i vaskekjelleren, utført av Rossing Rørleggerbedrift AS. Forsøk på tetting av en liten lekkasje på taket, utført av ISS.
2018	Rensing av ventilasjonskanaler	Rens av alle ventilasjonskanaler i blokken, utført av Kanalrens AS. I vifterommet på taket ble også de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken.
2018	Bytte til automatsikringer	Utskifting av alle skrusikringer i blokken til automatsikringer, utført av AS Watt.
2016 - 2017	Ventilasjonsaggregat	Eget ventilasjonsaggregat til legekantoret og eget



2015 - 2016	Rehabilitering av fellesarealer	ventilasjonsaggregat til fellesarealer/korridorer. Gulvbelegg, maling, lysarmaturer og vinduer. Utført av Allianse Håndverker AS. Utskifting av panelovner i oppgangen med varmepumpe.
2015 - 2016	Nytt avfallssystem	
2015 - 2016	Ny inngangsdør med UU-utforming	
2015	El-arbeider vaskerom	
2013	Skiftet balkongdører	Styret har skiftet balkongdører i alle x05 leilighetene våren 2013. Disse var de siste balkongdørene som ikke var skiftet i nyere tid.
2013	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Brannteknisk tilstandsrapport	Brannteknisk tilstandsrapport utført av OBOS Prosjekt mars 2012.
2009	Nytt callinganlegg	



Sak 5

Nytt callinganlegg i blokken

Forslag fremmet av: Mikkel B. Sanderud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ringeklokkene i leilighetene i blokka virker å være av variabel kvalitet og funksjonalitet. Blant annet tror jeg de færreste har kamera. (Min funker ikke, for eksempel, og har kun lyd.)

Jeg kontaktet i januar 2019 en leverandør for å undersøke muligheten for ny dørtelefon i leiligheten (med kamera). Fikk da beskjed om at systemet i kjeller er for gammelt for de nyere modellene til leilighetene. Dette har neppe endret seg til det bedre de siste to årene.

Styrets innstilling

Styret har ikke tatt en stilling til denne saken.

Forslag til vedtak

Nytt callinganlegg ved inngangen, og mulighet for beboerne til å installere nytt i leilighetene.



Sak 6

Ekstra utbetaling på 15 000 NOK til styret for økt arbeidsbelastning pga fasaderehabilitering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Prosjektet med rehabiliteringen av fasaden har ført til en økt arbeidsbelastning på styret. Oppsummeringen av styrets arbeid i 2020 vitner om dette. Fram mot 2021 har styret hatt 9 møter, samt 2 byggherremøter. I tillegg til tett oppfølging av fasadeprojektet via mail. På grunn av den økte arbeidsbelastning ber styret derfor om en ekstra utbetaling på 15000 NOK som fordeles på styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Borettslaget innvilger en ekstra utbetaling på 15 000 NOK i styrehonorar i 2021.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år, og en valgkomité for 1 år.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Styreleder Anders Ballari (2020 - 2022)
- Styremedlem Ann Butterworth (2020 - 2022)
- Styremedlem Anne Christine Føllesdal (2020 - 2022)
- Styremedlem Haakon Herring Hodne (2020 - 2022)

Roller og kandidater

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Lasse Rypdal

Jan Sævig

Valg av 1 Valgkomité Velges for 1 år

Einar Jonsbu



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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