



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 606 943
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CASTBERGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

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 | | 4 865 943 | 4 588 963 |
| Sum inntekter | | 4 865 943 | 4 588 963 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 152 379 | 962 910 |
| Sum kostnader | | 1 243 659 | 1 042 780 |
| Driftsresultat | | 3 622 284 | 3 546 183 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 23 005 | 24 495 |
| Sum finansinntekter | | 23 005 | 24 495 |
| Annen finanskostnad | | 400 144 | 491 861 |
| Sum finanskostnader | | 400 144 | 491 861 |
| Netto finans | | -377 139 | -467 366 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Årsresultat | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Totalresultat | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 245 145 | 3 078 817 |



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 | | 109 090 000 | 109 090 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 109 090 000 | 109 090 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 109 090 000 | 109 090 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 59 059 | 59 475 |
| Sum fordringer | | 59 059 | 59 475 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 877 878 | 777 445 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 877 878 | 777 445 |
| Sum omløpsmidler | | 936 937 | 836 920 |
| SUM EIENDELER | | 110 026 937 | 109 926 920 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 165 000 | 165 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 165 000 | 165 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 72 024 505 | 68 779 360 |
| Sum opptjent egenkapital | | 72 024 505 | 68 779 360 |
| Sum egenkapital | | 72 189 505 | 68 944 360 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 15 175 275 | 18 284 238 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 22 610 000 | 22 610 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 37 785 275 | 40 894 238 |
| Sum langsiktig gjeld | | 37 785 275 | 40 894 238 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 488 | 4 434 |
| Leverandørgjeld | | 11 320 | 62 703 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 38 349 | 21 185 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 52 157 | 88 322 |
| Sum gjeld | | 37 837 432 | 40 982 560 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 110 026 937 | 109 926 920 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536629

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 606 943
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CASTBERGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 990 606 943
CASTBERGTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 865 943 | 4 588 963 |
| Sum inntekter | | 4 865 943 | 4 588 963 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 152 379 | 962 910 |
| Sum kostnader | | 1 243 659 | 1 042 780 |
| Driftsresultat | | 3 622 284 | 3 546 183 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 23 005 | 24 495 |
| Sum finansinntekter | | 23 005 | 24 495 |
| Annen finanskostnad | | 400 144 | 491 861 |
| Sum finanskostnader | | 400 144 | 491 861 |
| Netto finans | | -377 139 | -467 366 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Årsresultat | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Totalresultat | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 245 145 | 3 078 817 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 245 145 | 3 078 817 |



Organisasjonsnr: 990 606 943
CASTBERGTUNET BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 109 090 000 | 109 090 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 109 090 000 | 109 090 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 59 059 | 59 475 |
| Sum fordringer | | 59 059 | 59 475 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 877 878 | 777 445 |
| Sum omløpsmidler | | 936 937 | 836 920 |
| SUM EIENDELER | | 110 026 937 | 109 926 920 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 165 000 | 165 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 165 000 | 165 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 72 024 505 | 68 779 360 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 72 024 505 | 68 779 360 |
| Sum egenkapital | 72 189 505 | 68 944 360 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 15 175 275 | 18 284 238 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 22 610 000 | 22 610 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 37 785 275 | 40 894 238 |
| Sum langsiktig gjeld | 37 785 275 | 40 894 238 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 2 488 | 4 434 |
| Leverandørgjeld | 11 320 | 62 703 |
| Annen kortsiktig gjeld | 38 349 | 21 185 |
| Sum kortsiktig gjeld | 52 157 | 88 322 |
| Sum gjeld | 37 837 432 | 40 982 560 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 110 026 937 | 109 926 920 |



Organisasjonsnr: 990 606 943
CASTBERGTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

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

Castbergtunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 21. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Castbergtunet Borettslag. Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 20:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5760>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Castbergtunet Borettslag

Jan-Egil Løkken

Marianne Enger

Roar Loraas



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Unni Nordheim og Varinder Paul er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5760 Årsrapport ferdig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|--------------------------|
| Leder | Jan-Egil Løkken | Johan Castbergs Vei 15 U |
| Styremedlem | Marianne Enger | Johan Castbergs Vei 15 B |
| Styremedlem | Roar Loraas | Johan Castbergs Vei 15 P |
| Varamedlem | Geir Amsjø | Johan Castbergs Vei 15 N |
| Varamedlem | Mette Hansen Kunz | Johan Castbergs Vei 15 E |

Valgkomiteen

Inger Margrethe Haugom Johan Castbergs Vei 15 C

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

Generelle opplysninger om Castbertunet Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Castbertunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990606943, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Johan Castbergsvei 15

Gårds- og bruksnummer:

167 151

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.

Castbertunet 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

Styret har i denne perioden mai 2020 – april 2021 i snitt holdt ett styremøte i mnd, unntatt juli.

Dugnader står som vanlig på programmet både vår og høst, og det bestilles også container til samme tidspunkt. Som tidligere år er flere av borettslagets andelseiere tidlig ute med kosten for å sette borettslaget i stand til våren, dette ofte i god tid før planlagt dugnad. Grunnet koronasituasjonen er dugnad gjennomført uten sosiale tiltak utover at vi har møttes rundt feiekosten. Garasjeanlegget ble våren 2018 maskinelt rengjort, og det ble derfor ingen større rengjøring av garasjen i 2020. Styret anbefaler maskinell rengjøring ca. hvert 3-4 år og det bør vurderes behov for ny runde med maskinell feiing innen 2022.

Når det gjelder orden i egne søppelskur er det fortsatt behov for å minne om sortering av avfall og at ingen typer avfall, heller ikke papp, isopor, større leker, hageredskaper eller lignende skal settes i skuret.

Minner om at store avfallsmengder skal leveres direkte på gjenvinningsstasjonen. Husk at alle nå må laste ned GjenbruksID for levering av avfall i Oslo. Alle har fått brosjyre om dette i sine postkasser.

Ved kjøring inn/ut av borettslaget er det viktig at porten settes i lukket stilling/låses. Ber om at kjøring innenfor porten begrenses,

Har du planer om å anskaffe el-bil må et godkjent ladepunkt være installert før det lades i garasjen. Beboere må kontakte styret for ytterligere informasjon før installasjon.

Også i år ble borettslagets julegran tent. I år ble treet dekorert med hvite lys, og deler av lysene hadde en sjarmerende blinking på laveste nivå av treet. Treet ble også frisert i forbindelse med dugnaden 2020 og fremstår nå som mer symmetrisk.

Sosial samling på leke/snuplassen ved St.Hans ble ikke gjennomført grunnet smittevern.

Styret har nå kommet seg på nett og har startet med informasjonsformidling gjennom bruk av varsling med tekstmelding, info lagt ut på Vibbo og Facebook.

Styrets hovedoppgave gjennom året er å sørge for god og forsvarlig drift av borettslaget. Vi godkjenner fakturaer, følger regnskapet og lager budsjett. Borettslaget har god økonomi det er et ønske om å opparbeide en tilstrekkelig "buffer" for det mer kostnadskrevenvedlikeholdsarbeidet som etter hvert vil dukke opp. Vi følger opp og besvarer søknader og forespørsler til styret.

Større servicer på ventilasjonsanlegg og garasjeport utføres av de firma som vi til enhver tid har serviceavtale med. Det nå også etablert serviceavtale med firma for sjekk av det felles brannvarslingsanlegget i leilighetsbyggene. De mindre og oppdukkende vedlikeholdsoppgavene er utført av styret og enkelte beboere som "alltid" tar i et ekstra tak.

Borettslaget har de siste årene satt av midler på et eget vedlikeholdsfond mtp. større vedlikeholdsarbeid. Beising av borettslaget er blitt løpende vurdert og styret anbefaler at dette gjennomføres 2022/2023. Planlegging av denne jobben bør starte opp andre halvår 2021.



I saker hvor styret ser at det er viktig med korrekt juss fra første steg, benytter vi OBOS med de ressursene og kompetansen de innehar. Styret er meget fornøyd med den bistanden vi så langt har fått fra OBOS.

Styret vil oppsummere året med at vi stort sett er fornøyd med tingenes tilstand. Bruk enhver anledning til å bli kjent med nye naboer slik at vi sammen kan bidra til et godt bomiljø.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 500 648.

Dette er kr 64 352 lavere enn budsjettet og skyldes redusert innkreving av kapitalkostnader til lån. Andre inntekter består i hovedsak av strøm til elbiler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 243 659.

Dette er kr 162 759 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bygninger.

Resultat

Årets resultat på kr 3 245 145 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 365 295 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 879 850.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 884 780 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 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 79 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Castbergtnet Borettslag.

Lån

Castbergtnet Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Castbergtunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Castbergtunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



CASTBERGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 990 606 943, KUNDENR. 5760

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 748 598 | 493 988 | 748 598 | 884 780 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 245 145 | 3 078 817 | 990 100 | 1 019 500 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -743 668 | -812 597 | -746 000 | -723 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -2 365 295 | -2 011 610 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 136 182 | 254 610 | 244 100 | 296 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 884 780 | 748 598 | 992 698 | 1 181 280 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 936 937 | 836 920 |
| Kortsiktig gjeld | -52 157 | -88 322 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 884 780 | 748 598 |



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 143 812 | 1 304 458 | 1 230 600 | 1 016 484 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 346 736 | 1 272 895 | 1 334 400 | 1 397 516 |
| Andre inntekter | 3 | 10 100 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 500 648 | 2 577 353 | 2 565 000 | 2 414 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 280 | -9 870 | -11 250 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -80 000 | -70 000 | -80 000 | -85 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 095 | -7 725 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -85 490 | -83 083 | -85 000 | -88 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -945 | -5 918 | -15 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -1 000 | 0 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -244 955 | -114 178 | -79 000 | -79 000 |
| Forsikringer | | -186 148 | -154 920 | -176 500 | -191 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -290 238 | -267 343 | -291 500 | -290 000 |
| Energi/fyring | | -38 463 | -41 717 | -45 150 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -211 709 | -205 109 | -211 000 | -220 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -87 336 | -82 918 | -78 500 | -73 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 243 659 | -1 042 780 | -1 080 900 | -1 096 500 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 256 989 | 1 534 573 | 1 484 100 | 1 317 500 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 2 365 295 | 2 011 610 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 622 284 | 3 546 183 | 1 484 100 | 1 317 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 23 005 | 24 495 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -400 144 | -491 861 | -494 000 | -298 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -377 139 | -467 366 | -494 000 | -298 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 245 145 | 3 078 817 | 990 100 | 1 019 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 3 245 145 | 3 078 817 | | |



10

Castbergtunet Borettslag

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 99 090 000 | 99 090 000 |
| Tomt | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 109 090 000 | 109 090 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 2 311 | 2 744 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 54 247 | 51 777 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 2 501 | 4 954 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 513 991 | 415 302 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 363 887 | 362 143 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 936 937 | 836 920 |
| SUM EIENDELER | | 110 026 937 | 109 926 920 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 5000 * 33 | | 165 000 | 165 000 |
| Annen egenkapital | 15 | 72 024 505 | 68 779 360 |
| SUM EGENKAPITAL | | 72 189 505 | 68 944 360 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 15 175 275 | 18 284 238 |
| Borettsinnskudd | | 22 610 000 | 22 610 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 37 785 275 | 40 894 238 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 34 498 | 21 185 |
| Leverandørgjeld | | 11 320 | 62 703 |
| Påløpte renter | | 2 488 | 4 434 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 3 851 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 52 157 | 88 322 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 110 026 937 | 109 926 920 |
| Pantstillelse | 18 | 110 610 000 | 110 610 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.05.2021

Styret i Castbergtunet Borettslag

Jan-Egil Løkken/s/

Marianne Enger/s/

Roar Loraas/s/

16 av 28

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres 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 | 906 744 |
| Kabel-tv | 205 524 |
| Vedlikeholdsfond | 160 320 |
| Garasje | 54 000 |
| Strøm elbil | 16 000 |
| Strøm Elbil | 3 000 |
| Eiendomsskatt | 2 348 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 157 524 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -13 712 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 143 812 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 347 936 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -1 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 346 736 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Strøm Elbil | 7 400 |
| Portåpner | 2 700 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 10 100 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 280 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 280 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 262, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 095.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -945 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -945 |

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

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -227 000 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 175 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 764 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 569 |
| Kostnader dugnader | -447 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -244 955 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -2 354 |
| Vann- og avløpsavgift | -183 527 |
| Feieavgift | -442 |
| Renovasjonsavgift | -103 914 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -290 238 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -12 305 |
| Driftsmateriell | -7 181 |
| Lyspærer og sikringer | -8 147 |
| Snørydding | -32 616 |
| Gressklipping | -18 256 |
| Andre fremmede tjenester | -155 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 262 |
| Andre kontorkostnader | -1 030 |
| Porto | -601 |
| Bank- og kortgebyr | -2 783 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -87 336 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 221 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 744 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 59 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 20 981 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 23 005 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -400 144 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -400 144 |

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

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2007 | 99 090 000 |
| SUM BYGNINGER | 99 090 000 |

Tomten ble kjøpt i 2006 for kr 10 000 000.

Gnr.167/bnr.151

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto | 2 501 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 501 |

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 25 214 524 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 62 942 609 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 2 365 295 |
| Reduksjon EK fra IN | -18 497 923 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 72 024 505 |

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

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Handelsbanken | |
| Renter 31.12.13: 2,00%, løpetid 26 år | |
| Opprinnelig, 2008 | -86 480 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 5 253 153 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 743 668 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 62 942 609 |
| Nedbetalt i år, IN | 2 365 295 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -15 175 275 |

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Påløpte kostnader | -3 851 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -3 851 |

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 22 610 000 |
| Pantelån | 15 175 275 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 46 809 981 |
| TOTALT | 84 595 256 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 99 090 000 |
| Tomt | 10 000 000 |
| TOTALT | 109 090 000 |



Annens informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79345418. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1 mars og 1 september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Castbergtnet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|------|-----------------------------|
| 2012 | Dører med lås i søppelhuset |
| 2011 | Oppgradering lekeplass |
| 2010 | Overvåkningsanlegg garasje |
| 2010 | Maling bygningsmassen |



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Marianne Enger

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Geir Amsjø

Roar Loraas

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Linn Marita Ødegård

Morten Hauger



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: 22 86 55 00
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.