



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 271 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGSLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 129 911	17 328 339
Sum inntekter		19 129 911	17 328 339
Kostnader			
Lønnskostnad		2 524 202	2 485 154
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 311 681	1 460 569
Annen driftskostnad		8 116 174	7 861 405
Sum kostnader		11 952 057	11 807 127
Driftsresultat		7 177 854	5 521 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 367	46 845
Sum finansinntekter		22 367	46 845
Annen finanskostnad		1 536 547	1 834 679
Sum finanskostnader		1 536 547	1 834 679
Netto finans		-1 514 180	-1 787 834
Ordinært resultat før skattekostnad		5 663 675	3 733 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 663 675	3 733 377
Årsresultat		5 663 675	3 733 377
Totalresultat		5 663 675	3 733 377
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 663 675	3 733 377
Sum overføringer og disponeringer		5 663 675	3 733 377



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		84 704 361	84 676 459
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 607 445	4 837 876
Sum varige driftsmidler		88 311 806	89 514 335
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		124	124
Sum finansielle anleggsmidler		124	124
Sum anleggsmidler		88 311 930	89 514 459
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 563 127	2 301 936
Sum fordringer		2 563 127	2 301 936
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 782 604	7 546 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 782 604	7 546 076
Sum omløpsmidler		11 345 731	9 848 012
SUM EIENDELER		99 657 662	99 362 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 400	45 400
Sum innskutt egenkapital		45 400	45 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 937 598	23 273 923
Sum opptjent egenkapital		28 937 598	23 273 923
Sum egenkapital		28 982 998	23 319 323
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 355 439	69 678 929
Øvrig langsiktig gjeld		2 629 150	2 635 750
Sum annen langsiktig gjeld		66 984 589	72 314 679
Sum langsiktig gjeld		66 984 589	72 314 679
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		307 261	307 270
Leverandørgjeld		109 077	1 216 522
Skyldige offentlige avgifter		147 682	144 320
Annen kortsiktig gjeld		3 126 055	2 060 357
Sum kortsiktig gjeld		3 690 075	3 728 469
Sum gjeld		70 674 664	76 043 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 657 662	99 362 471



Til andelseierne i Engsletta Borettslag

Det ordinære årsmøte i Engsletta Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 21. april 2021 og lukkes onsdag 28. april.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020.

2020 har vært preget av et normalt driftsår uten store investeringer eller uforutsette utgifter.

Pandemien har påvirket måten våre ansatte har jobbet på. Av hensyn til smittevern ønsker Styret ikke at våre ansatte går inn i leilighetene til våre beboere.

Vi har også oppfordret de ansatte til å redusere personlige møter med beboerne til et minimum, samt at de pålegges å nytte smittevernutstyr i nødvendig grad.

Dette vil også gjelde utover i 2021.

Styret har avholdt 15 styremøter, og 6 internmøter hvor styrets leder og nesteleder har et samarbeidsmøte med de ansatte.

De fleste møtene er helt- eller delvis avviklet digitalt.

2 fra Styret har også deltatt i et samarbeidsforum med Akerli og Nordtvedtbekken for å vurdere etablering av lademuligheter for El-bil i borettslagene våre.

Ved årsskiftet nærmer dette arbeidet seg slutten, og vi tar sikte på oppstart av anleggsarbeider på forsommeren 2021.

Det er også bebudet endringer i lovverket og som vil påvirke både oppstartstidspunkt og finansieringsopplegg.

Bygningsmassen vår er fra midten av 1950-tallet og dette medfører fortsatt behov for ekstra vedlikehold for å sikre at eiendommen vår ikke forfaller.

Vi har fortsatt utfordringer med bl.a. lekkasjer fra takene, innglassing av balkonger og balkonger som har setningsskader.

Styret har derfor budsjettert med kr. 810 000 til ekstraordinært vedlikehold for 2020. Dette kan vise seg å være litt for lite, men borettslaget har økonomiske midler som

kan nyttes dersom dette blir nødvendig.

Borettslagets utgifter øker hvert år, og Styret seg derfor nødt til også i år å øke husleien med 5% fra januar i 2021.

Våre tre ansatte er borettslagets «ansikt utad», og vi i Styret hører mye ros fra beboerne våre når det gjelder Rune, Ronny og Roger.

Vi retter en stor takk til våre ansatte for en utmerket innsats og det er ikke minst deres fortjeneste at borettslaget fremstår i god stand.

Driftskontoret er fortsatt betjent tirsdag ettermiddag frem til kl. 18.00, men driftsleder er tilgjengelig, enten på kontoret eller via telefon på alle ukens hverdager.

Vi minner om at Ronny Olsen er stedfortreder for driftsleder når driftsleder ikke er til stede.

Ta vare på heftet, du kan komme til å trenge det også etter at Generalforsamlingen er avsluttet.

Dette er også tilgjengelig elektronisk på hjemmesiden vår.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Engsletta Borettslag
avholdes onsdag 21. april – onsdag 28. april 2021 Digitalt

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne
3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021
5. Andre godtgjørelser – Godtgjørelse til valgkomiteen 2020-2021
6. Forslag om endring i §11 i husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
9. Valg av valgkomité
10. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie
11. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Oslo, 08.03.2021
Styret i Engsletta Borettslag

Helge Jørgenstuen /s/ Laila Lysakermoen /s/ Silje Fængsrud Linnerud /s/ Toril Strand /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Nestleder	Laila Lysakermoen	Kalbakkveien 5 A
Styremedlem	Silje Fængsrud Linnerud	Akerlia 22
Styremedlem	Toril Strand	Akerlia 33
Varamedlem	Alexander Clementz	Akerlia 37
Varamedlem	Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Varamedlem	Anita Myhren	Christoffer Hellumsv 27

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Helge Jørgenstuen Christoffer Hellums Vei 23

Varadelegert

Rune Jøklings Akerlia 33
Laila Lysakermoen Kalbakkveien 5 A

Valgkomiteen

Ellen Kroge Christoffer Hellums Vei 14
Berit H Søberg Akerlia 33
Lars Hjelmeseeth Akerlia 20

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.

Engsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271639, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Akerlia 20-28 33-37
Christoffer Hellums V 6-19
Kalbakkstubben 1-19
Kalbakkvn 1-5
Nedre Kalbakkvei 6-14
Chr.Hellums V 21,23,25,27
Chr.Hellums V 29,31

Gårds- og bruksnummer:

91 52 53

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45.951 m².



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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.

Ansatte

Engsletta Borettslag har 3 ansatte.

Driftsleder har ansvar for daglig drift samt besvarer spørsmål knyttet til boforholdet. Ronny Olsen vil fungere som driftsleder i driftsleder fravær.

Vaktmesterne Ronny Olsen og Roger Skogseth utfører arbeidsoppgaver knyttet til fellesområdene og har ansvar for driftsgarasje i Kalbakkstubben 1, samt maskinparken.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP) og helseforsikring er opprettet for borettslagets ansatte som også er tilmeldt bedriftshelsetjenesten. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside har adresse: engsletta.no.

Her distribueres generell informasjon, historikk og aktuelle meldinger fra styret til beboerne.

Rundskriv i papirversjon benyttes bare i helt spesielle tilfeller.

For øvrig vises til informasjonstavle i oppgangen ved ytterdøren

Driftskontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo

Kontortid: Mandag/onsdag/torsdag: 08.00-15.30, tirsdag: 10.00-18.00, fredag 08.00-15.00

Så lenge pandemien herjer i Oslo vil vi oppfordre beboerne til å unngå direkte kontakt med våre ansatte, men i stedet nytte mail og telefon.

Telefon: 909 21 835

E-post: kontor@engsletta.no

Hjemmeside: www.engsletta.no (ikke log-in krav)

Vaktmesterkontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo (inng. Chr. Hellumsvei)

Telefon: Olsen 995 79 678 (07.00-15.00)

Skogseth 995 90 716 (07.00-15.00)

E-post: vaktmester@engsletta.no



Renhold fellesrom

Odin Renhold utfører ukentlig renhold i oppganger fra kjeller til øverste bebodde etasje. Kjellergulv og vindusvask i oppgang utføres vår/høst. Loftsgulv hver vår. Endringer i veivedlikeholdet (mer salting) som følge av etablering av sykkelvei i Kalbakkveien har medført behov for ekstra renhold i vinterperioden i oppgangene her. Fjern dørmatten på vaskedagen slik at renhold kan utføres inntil entredøren! I kalde perioder feies oppgangen da bruk av vann kan forårsake glatte gulv! Hold vinduene lukket i den kalde årstid slik at nedkjøling av gulv unngås!

Snørydding/strøing

Vaktmester har beredskap i vinterhalvåret og utfører snørydding/strøing i prioritert rekkefølge. Alle oppganger er forsynt med snøskuffe og kost. Redskapene er plassert innenfor kjellerdør. Bruk utstyret, men heng det på plass etter bruk. Det henstilles til alle å holde terskel i hovedinngangsdøren fri for snø, is og småstein. Fjern snø og/eller stein som har satt seg under dørbladet. Hindringer som dette fører til at døren ikke går i lås og skader hengslene.

Parkeringsplasser og garasjer

Husordensreglene §6 regulerer parkering på borettslagets eiendom som er skiltet. Parkeringstillatelse utover 30 min utstedes av driftskontoret. Borettslaget har avtale med Østlandske Parkering som skal kontrollere at parkeringsbestemmelsene på borettslagets eiendom følges. De skal kontrollere området og fjerne/bøtelegge kjøretøy som parkerer i strid med skilting. Leiere av parkeringsplasser/garasje kan rekvirere borttauing fra egen plass/garasje, men borttauingen skal godkjennes av styret før effektivering. Borettslaget har 200 parkeringsplasser for utleie. Disse er organisert i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia. Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 15 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke. Tildeling foretas ihht venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Det disponeres 20 garasje plasser hvor eier av selve garasjen leier tomtegrunn av borettslaget. Garasjer for salg kunngjøres ved informasjon i oppgangen. Styret fastsetter tildelingsregler og tar stilling til eventuelle unntak fra disse. Det jobbes med å få etablert et selvstendig garasjelag som kan ivareta garasje eierens interesser, samtidig som skillet mellom garasjeeierne og borettslaget blir tydeligere. Pga. pandemien har det ikke vært mulig å få til møtet i garasjelagene for å få til dette.

Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren

Nøkler og brikker fås kjøpt på driftskontoret som også produserer skilter til både ringeanlegg og postkasse. Permanent bruk av klistrelapper tillates ikke. Sørg for at det alltid finnes minst 2 nøkler tilgjengelig til postkassen, det er rimeligere å file nye enn å bytte lås.

Utleielokaler

Borettslaget leier ut 13 lokaler hvor det er innbetalt innskudd/depositum, jfr. note 21.



Dyrehold

Dette er regulert i Husordensreglenes §8. Søknad om dyrehold sendes styret på eget skjema (se hjemmesiden). Når tillatelse gis, oppfordres andelseier å trekke bort fra plener og bygninger ved lufting og å fjerne etterlatenskaper umiddelbart.

Følgende tillatelser foreligger pr. 01 .01 .2021:

Akerlia 22	(Godkjent 2008)
Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2010)
Kalbakkveien 5C	(Godkjent 2011)
Kalbakkstubben 7	(Godkjent 2011)
Christoffer Hellums vei 23	(Godkjent 2012)
Kalbakkstubben 1	(Godkjent 2012)
Nedre Kalbakkvei 6	(Godkjent 2012)
Akerlia 28	(Godkjent 2013)
Christoffer Hellums vei 19	(Godkjent 2014)
Akerlia 26	(Godkjent 2015)
Christoffer Hellums vei 12	(Godkjent 2015)
Christoffer Hellums vei 29	(Godkjent 2016)
Kalbakkveien 1B	(Godkjent 2016)
Akerlia 35	(Godkjent 2016)
Kalbakkveien 5A	(Godkjent 2017)
Kalbakkveien 1D	(Godkjent 2017)
Akerlia 33	(Godkjent 2017)
Chrf. Hellums vei 31	(Godkjent 2018)
Kalbakkveien 5C	(Godkjent 2018)
Akerlia 20	(Godkjent 2018)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2018)
Kalbakkstubben 15	(Godkjent 2019)
Akerlia 35	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellums vei 11	(Godkjent 2019)
Kalbakkstubben 1	(Godkjent 2019)
Nedre Kalbakkvei 10	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellums vei 29	(Godkjent 2019)



Chrf. Hellumsvei 17	(Godkjent 2020)
Kalbakkstubben 17	(Godkjent 2020)
Akerlia 33	(Godkjent 2020)
Akerlia 22	(Godkjent 2020)
Nedre Kalbakkvei14	(Godkjent 2020)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2021)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Balkongvinduer.

Borettslaget har også i 2020 foretatt mindre reparasjoner og service av endel innglassinger.

Borettslaget sørger for utbedring av balkongglass der dette er praktisk mulig.

Balkongrekke i Akerlia 33.

Nevnte balkongrekke har vært skjev i lang tid.

Styret har engasjert eksperter sammen med OBOS Prosjekt for å se på mulige løsninger for å rette opp dette og arbeider med å rette opp denne starter i februar 2021.

Aktivitetsplassene i borettslaget.

Styret er tilfreds med at den store aktivitetsplassen er i hyppig bruk,

Våre ansatte fører tilsyn med begge plassene og sørger for at de er i god tilstand.

Sluttbefaring på aktivitetsplassen var 17. juni og mindre utbedringer ble avtalt. Prosjektleder i OBOS deltok i denne sluttbefaringen og hun har vært til stor hjelp for borettslaget i denne fasen av arbeidene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING** med polisenummer **6651792**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier bli belastet 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.

Internkontroll - egenkontroll i leiligheten

Bak i heftet er det lagt inn skjema for kontroll av risikomomenter i egen leilighet. Gjennomføring av kontrollen kan bidra til at feil og mangler oppdages på et tidlig stadium og før de får utvikle seg til skader. En utbedring før skade oppstår vil alltid spare beboer for ulemper og kostnader. Dette gjelder særlig kontroll av aquastopp i forbindelse med varmtvannsbereder og kontroll av stoppekran i taket på badet. I 2020 har vi hatt store utbetalinger av erstatninger som følge av vannlekkasjer. Dette har igjen medført at borettslaget har fått ca. 30% premieøkning for 2021. Det er derfor svært viktig at beboerne utfører disse kontrollene regelmessig, og at stoppekran stenges når det pågår rørleggerarbeid eller andre arbeid som kan medføre vannlekkasjer. Dersom disse retningslinjene ikke følges, kan det medføre at eier av leiligheten kan måtte erstatte eventuelle skader både i egen andres leiligheter.

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, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. 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. Ordningen kan ikke anvendes for lån som har fast rente.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Kabel-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale om levering av komplett Digital PVR HD-dekoder med programkort, modem og trådløs ruter for internett er installert i alle leiligheter. Utstyret er registrert på andelseier som er ansvarlig for at utstyret er i leiligheten til enhver tid og følger leiligheten ved salg. Valg av kanaler gjøres på telenor.no «min side»

Feil ved utstyret meldes til Telenor.

Det ble inngått ny avtale med Telenor våren 2020.

Ventilasjon

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten slik det fremgår av vedtektenes pkt. 5. Ventilasjonen i bygningene er basert på naturlig oppdrift og for at dette skal fungere er det viktig at alle ventiler i leiligheten holdes åpne. Det er ikke tillatt å koble mekanisk avtrekk (ventilatorer) til noen av ventilåpningene.

Avfall - krav til innpakking og behandling

Kildesortering gjelder i borettslaget og avfall skal sorteres i grønne, blå og vregnte bæreposer. Fargede poser kan hentes gratis i matvareforretningen. Sorteringsguide finnes på informasjonstavlen i oppgangen. Posene skal knyttes med dobbelt knute.

Borettslaget har 7 søppelstasjoner, alle med innkast for 3 fraksjoner - restavfall, papir og glass/metall. Innkast for restavfall er låst, benytt samme nøkkel som til hovedinngangsdøren.

Papir i små mengder deponeres i innkast merket med tilsvarende symbol, mens emballasje/kartong kastes i grønne containere plassert i hhv Akerlia 20, Chr. Hellumsvei 18 og Kalbakkveien 5C.

Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor entredør i oppgangen eller utenfor søppelstasjonen. Er nedkastet fullt eller blokkert, benytt da en annen stasjon. Papirkurvene (sorte) er for tilfeldig «lommerusk» og skal ikke brukes til husholdningsavfall. Skulle dere oppdage at en avfallsstasjon ikke fungerer (er fulle), vær snill å forsøk på neste avfallsstasjon, ikke sett avfallet ved siden av stasjonen. Gjøres dette vil det medføre forsøpling av hele området i løpet av kort tid, noe som også kan medføre invasjon av rotter og andre skadedyr i borettslaget. Vi har stadig tilfeller av skadedyr i borettslagets uteområder, og vi bruker en del penger på å redusere dette. Send også gjerne en sms til driftsleder eller en av oss i Styret så vi kan få rettet problemet raskt.

Bad

På badet er rørfordeling og stoppekran plassert over luke i himling. Forhøyet vannføring ved utette kraner/klosett fører lett til kondens på uisolerte rør ved stoppekranen.



Øket kondens kan føre til fuktskader i badetaket. Jevnlig kontroll ved å føle på rørene kan hindre at skader oppstår. Fukt i våtrom oppstår naturlig ved bruk og damp må gis anledning til å evakuere. Ventil på bad må holdes åpen og luftespalte mellom badedør og terskel opprettholdes, dette vil bidra til luftsirkulasjon i baderommet. Opphoping av fukt evakueres raskest ved å sette badedøren åpen. Unngå overdreven bruk av toalett-papir da det kan forårsake tetting og problemer med å skylle ned.

Større vedlikehold og rehabilitering - historisk oversikt

2018 - Ferdigstilling av drenering og rehabilitering av området til lekeplassen. Foreløpig slutføring av prosjekt takarbeider på utvalgte blokker i borettslaget.

2017 - Ferdigstilt drenering av Kalbakkveien 1 A-D og Chrf. Hellumsvei 12-18. Fornytt beplantning og plenarealet.
Rehabilitering bunnledninger i alle bygninger. Omfatter spillvannsledninger fra kjeller til kommunal tilknytning i gaten. Overvannsledningene kontrollert og er i god stand, derfor ikke omfattet av rehabiliteringen.

2016 - Bytte av alle vinduer og verandadører, oppgang, loft- og kjellervinduer. Maling av balkonger, panel, tak, vange, søyler.
Flekkfjerning i oppganger, sårskader sparklet og flekket.
Nye røkvarslere med 10 års batteri i alle leiligheter, kontroll av brannslange og lekkasjevarsel.
Etablering av 7 nedgravde søppelstasjoner, hver utstyrt med 3 fraksjoner.
Rehabilitering av bunnledninger etter strømpetrekkingmetoden påbegynt og gjennomført for bygningene i Akerlia.
Utbedring av lekkasje på uttrekksledning fra Kalbakkstubben 13115.

2015 - Etablering av pumpekum nedenfor Akerlia 33. Opprettelse av lokale m/toalett for entreprenørerinneleid bistand i Chrf. Hellumsvei 10.

2014 - Rehabilitering drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornytt beplantning. Rehabilitering bunnledning i Chrf. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke. Gjennomført Radon-måling.

2013 - Utskifting av porttelefonanlegget til Siedle med videokommunikasjon. Utvidelse av Komplett-avtalen med Canal Digital AS hvor alle leiligheter er forsynt med PVRdeko, nytt programkort og oppdatert modem. Kontroll radonforekomster.
Utbedret drenskummer. Montert duesikring i Nedre Kalbakkvei 6-14 samt sikring av overgang grunnmurlvegg (skadedyr inntrenging) i Chrf. Hellumsvei 12-18.
Malt kjellergulv.

2012 - Utvidelse av driftsgarasjen i Kalbakkstubben '1. Oppføring av ekstra kjellerboder. Maling av kjellergulv.

2011 - Kontroll radonforekomster, utplassert sporfilm i kjellere. Etablering av overvannsluk innenfor fortau i stikkvei mot Akerlia 20. Avviklet ordningen med felles fryseboksanlegg i kjeller. Siste 3 anlegg skrotet. Oppgradering av lekeplassen i Kalbakkveien, utskifting av leketårn.

2010 - Installert Simple Key dørautomatikk i alle hovedinngangsdører. Limt om



balkongglass på 42 balkonger. Skiftet defekte nedløpsrør.

2009 Fullført oppussing av oppganger: Utskifting av postkasser i 22 oppganger. Utvidelse av lekeplass i Akerlia og utskifting av lekeutstyr. Utskifting av defekte taknedløp. Rehabilitering av drenering i Kalbakkveien 1A og 18. Innglassing balkonger: limt om glass som har løsnet fra beslagene. Siden 2004 er glass på 152 balkonger omlimt.

2008 - Oppussing oppganger påbegynt, 20 oppganger fullført. Alle ytterdører rensset og beiset. Etablering av 17 nye kjellerboder i fellesareal. Akerlia 33 - senking av kantstein mot stikkvei. Gjenmuring av grunnmursluker og fjerning av Trilleveier tilbakestilling. Plenområde mellom lekeplass og Kalbakkstubben: etablert 3 dreneringsledninger koblet opp mot separat kum forbundet med eksisterende kum. Kontrollert tak og rensset takrenner, utbedring av nedløp. Skiftet ut gjerde utenfor Nedre Kalbakkv 6-8 og bakside Kalbakkvn 'IA.

2007 - Ferdigstilt våtromsrehabilitering i resterende 224leiligheter. Dette innebærer komplett utskiftning av sluk og alle rør for vanninnlegg og avløpsrør fra kjeller til øverste bebodde etasje. Varmtvannsberedere byttet og brannslange montert i alle leiligheter. Utskifting av radiatorventiler og innregulering av varmeanlegg. Stolpekran montert innenfor egen luke i badetak. Utskifting av røykvarsel i alle leiligheter. Innføring av Komplett som innebaerer digital dekoder, modem og utvidet programtilbud til alle leiligheter. Etablering av stolpebelysning i Nedre Kalbakkvev samt fra Chrf. Hellumsvei 'I 1 forbi lekeplass i Akerlia og mot Chrf. Hellumsvei 31.

2006 - Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 230 leiligheter. Flytting av driftskontor i Kalbakkstubben 11 og oppussing av det nye lokalet. Verksted Chrf.Hellumsvei 8.Utvidet til å inkludere hele bomberommet. Etablert verksted i kjeller Kalbakkveien 3C.

2005 - Dørpumper hovedinngangsdører skiftet. Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 125 Leiligheter. Utvendige sykkelrom - oppussing dører.

2004 - Byttet ut alle papirkurver. Trappeneser i oppganger, utbedret sår. Parkeringsplasser merket opp på ny. Hovedtavler, etablert stikkontakter og Isolering av gulv. Pusset opp garasje/ og verksted. Hovedinngangsdører: Dørpumper flyttet til innside dør.

2003- Fornyset brannsikringsutstyr i leilighetene, dvs. nytt røykvarsel og brannslukkingsapparat. Uteanlegget: Oppryddingfelling og nyplantning av trær. Lekeplasser: Opprustning av plassene, fornyelse av lekeapparater. Utskifting av gjerdet i Kalbakkveien 5 C mot skole/idrettsfelt.

2002 - Modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter, kjeller og belysning av oppganger. Utskifting av gjerdet mot idrettsfeltet fra Nedre Kalbakkvei 10 til Chrf. Hellumsvei 10.

2001 - Nye beslag på balkongene - vannavvisning rundt nederste glassrekke. påbegynt modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter samt kjeller og belysning oppganger. Oppganger, skiftet plastlister på håndløperc. Modernisering av TV-anlegget til bredbåndsstandard'.

2000 - Rehabilitering av torg utenfor forretningsdelen av Kalbakken Fyrhus. Arbeidet er utført samtidig med drenering av grunnmur og etablering av ny støttemur.



Etablering av utegrill på lekeplass i Akerlia.

1999 - Oppussing av driftskontoret. Innkjøp av nye kontormøbler og PC. Innkjøp av nye lekeapparater til lekeplassene i Akerlia og Kalbakkveien. Omlegging av avfallshus.

1998 - Nye gjerder som avgrensning mot veier og gangarealer. Nye papirkurver og søppeldunker.

1997 - Rehabilitering av uteanlegget - montering av kantstein, asfaltering, oppmerking av parkeringsplasser. Etablering av 102 motorvarmere. Nyplanting og opprustning av uteplasser iht. myndighetenes forskrifter. Permanent fot for juletrær. Separate hellelagte sitteplasser tilknyttet oppgangen/blokkene. Nye tørk- og bankestativer.

1995 - Utskiftning av entredører, 34 stk.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av corona-epidemien, men den ordinære driften har gått stort sett som normalt.

Det har vært sterkt fokus på smittevern og våre ansatte er anmodet om å ha minst mulig personlig kontakt med beboerne.

Våre ansatte er fortsatt oppfordret til å unngå å gå inn i leilighetene.

Ingen av våre ansatte har vært smittet heldigvis, og vi håper det fortsetter å være slik.

De fleste møtene våre er avholdt digitalt, det samme gjaldt den ordinære Generalforsamlingen i 2020 som hadde ca. 90 fremmøte.

Større vedlikehold

Det har ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider i borettslaget i 2020.

Langsiktig vedlikehold - planer fremover

Det er utfordringer knyttet til vannlekkasjer i tak/balkongtak.

Flere oppganger har rapportert inn lekkasjer, og styret vil forsøke å utbedre de mest presserende tilfellene i løpet av 2021. Dette kan medføre budsjettoverskridelser på vedlikeholdsbudsjettet.

Det er viktig å holde regnvann ute, og det kan se ut som ekstremnedbør kan bli et økende problem i årene som kommer.

Det er viktig at det nye styret har fokus på dette.

Ladeplasser for el-bil

Grønn komite med to representanter fra Engsletta har jobbet videre med etablering av lading for elbil i samarbeid med borettslagene Nordtvedtbekken og Akerli i 2020.

Det er hentet inn tilbud på leveranse av ladeinfrastruktur til borettslagene fra flere tilbydere. Ladeklar som ble presentert på beboermøte i 2020 var en av disse, og det ble på forespørsel fra generalforsamlingen også hentet inn ytterligere tilbud på tilsvarende leveranse og betalingsmodell. Grønn komite gjennomførte i denne forbindelse møter hvor endelig avklaring rundt ladeplasser, infrastruktur og behov ble drøftet i tillegg til gjennomgang med en ny alternativ tilbyder og befaring.



Grønn komite sin innstilling ble presentert for styret i Engsletta desember 2020, og det ble fattet enstemmig vedtak om å gå videre mot kontraktssignering og sluttforhandling med Ladeklar som eneste tilbyder som kunne levere i tråd med vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling høsten 2020.

Endelig tilbud fra Ladeklar ble mottatt 15 februar 2021 på etablering av 135 ladeplasser i Engsletta Borettslag.

Informasjon om fremdrift etter kontraktsinngåelse deles fortløpende på borettslagets hjemmesider og Vibbo

Kalbakken idrettsfelt.

Det er også registrert klager på forsøpling og støy fra Kalbakken idrettsfelt. Styret har flere ganger tatt opp dette med Oslo Kommune, og det nye Styret må jobbe videre med å redusere dette problemet.

Kalbakken Vaskeri.

Det var i lang tid problemer med å få låsen på inngangsdøren til vaskeriet til å fungere. Dette medførte at vi måtte redusere åpningstidene til vaskeriet, noe som igjen medførte redusert besøk og reduserte inntekter. Dørlåsen ble etter lang tid utbedret og skal nå fungere som forutsatt. Styret i vaskeriet beklager det inntrufne.

Trimming av trær.

Styret har mottatt klager fra beboere om at de store trærne i Kalbakkstubben og Christoffer Hellums vei skygger for lyset. Styret har engasjert et firma til å trimme noen av disse trærne slik at dette problemet kan reduseres.

Rusken

Dette er en populær ordning hvor beboerne årlig får anledning til å kvitte seg med rusk og rask på en lettvinnt måte. Dette er nyttig og hindrer at kjeller og loft fylles med skrot. Fjorårets Rusken ble avholdt på høsten og da via utsatte store container som ble flittig benyttet.

Det nye Styret vil vurdere om årets Rusken blir avholdt på samme måte, eller om vi går tilbake til tidligere ordning med bruk av komprimorbiler.

Minner om at Renovasjonsetatens Gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87 kan benyttes gratis hele året.

Kalbakken senter, Nedre Kalbakkvei 2-4

Flytting av vinduer i Kalbakkveien 1A er gjennomført av utbygger og eierne av 2 de 2 leiligheten har fått utbetalt sin avtalte kompensasjon for ulempene det medførte. Utover dette har det ikke skjedd noe mer i forbindelse med utbyggingsplanene der.



Kjøring på stikkveier.

Vi oppfordrer til at kjøring på stikkveier begrenses til det mest nødvendige, og at kjøring fortas med den største forsiktighet for å unngå ulykker.

Utbygging i Kalbakkstubben 14 (Joker-butikken).

Styret har fått beskjed via Akerli borettslag om at arbeidene her vil starte i løpet av våren 2021.

Branntilløp i nærområdene våre.

I løpet av 2020 har det vært branntilløp i nærområdene våre.

Flere store søppelkasser er blitt antent, og det tok også fyr i 2 biler som stod nær garasjeveggen i garasjerekken nærmest barnehagen.

Bare takket være strålende innsats fra brannvesenet ble denne garasjerekken bare lettere skadet.

Styret har gjort flere utspill både overfor politi og politikere for å se på hva som kan gjøres for å få slutt på disse problemene.

Uvær høsten 2020

I forbindelse med sterk vind og regn høsten 2020 ble det gjort skader på bygninger og trær i borettslaget.

Heldigvis ble ingen personer skadet.

Skadene ble raskt utbedret og forsikringen vår dekket en del av disse skadene for oss.

Julerettening

Arrangementet i forbindelse med julegrantenningen 2020 måtte dessverre avlyses pga. corona-epidemien.

Julegranene ble tent siste arbeidsdag før 1. søndag i advent av vaktmestrene.

Innglassing på balkong

Det ble gjennomført service på flere balkonger også i 2020.

Glass som løsner meldes til driftskontoret eller vaktmester.

Gode råd

Balkong: Vis hensyn, lyd bærer langt. Ingenting må kastes ut fra balkongen. Husk at sigarettneiper er søppel og skal behandles deretter. Bad: Sørg for at damp og fuktig luft får mulighet for å evakuere, luft gjennom badedøren.

Søppel: Papirkurvene er bare for smårusk. Restavfall deponeres i søppelstasjonene.

Papir som fyller mer enn 1 bæreposer samt papp skal i papircontainerne, ikke i papirinnkastet i søppelstasjonen.

Glass/metall: Deponeres i søppelstasjonen.

Oppgang: Dette er rømningsveier! Bare dørmatter foran entredørene. Kun sammenslåtte rullatorer i inngangsparti.

Vi minner om endringene i husordensreglene som ble vedtatt i Generalforsamlingen i 2019 om hva som tillates oppbevart i utvendige boder.

Porttelefoner: Slipp ingen inn som ikke skal til deg! Andre skal avvises.

Kontakt driftskontor/vaktmester om du er i tvil.

Dørmatten: Skal fjernes på morgenen vaskedagen



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 19 129 911.

Dette er kr 1 082 911 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra Fyrhuset som ikke er utbetalt eierne.

Andre inntekter består i hovedsak av honorar for administrasjon av Kalbakken Fyrhus Sameie og Sameiet Kalbakken Vaskeri. Se note 4.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 952 057.

Dette er kr 614 643 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikeholdt enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 5 663 675 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 7 655 656 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 810 000 til ordinært 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 høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 191 223. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engsletta Borettslag.

Lån

Engsletta Borettslag har ett lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025 og rentesats per 03.03.21 på 2,485%.

Borettslaget har ett lån i Eika Boligkreditt AS med flytende rentesats per 03.03.21 på 1,78%. Løpetiden er 20 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr. 5 359 fra 2020 til 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIENE KALBAKKEN FYRHUS OG KALBAKKEN VASKERI

Borettslaget er medeier i sameiene. Selskapenes årsrapporter finnes på hjemmesiden (www.engsletta.no) og kan også utleveres ved henvendelse til driftskontoret.



Til generalforsamlingen i Engsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Engsletta Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Engsletta Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ENGSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

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.	6 119 543	6 125 174	6 119 543	7 655 656
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 663 675	3 733 377	3 742 300	4 364 450
Tilbakeføring av avskrivning	15 1 311 681	1 460 569	0	1 460 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -81 250	-90 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	23 000	36 200	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -5 323 490	-5 117 326	-5 193 000	-5 509 000
Red. annen langs. gjeld	-29 600	-31 745	0	0
Utlån langsiktig fordring	-27 902	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	3 294	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 536 114	-5 631	-1 450 700	315 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 655 656	6 119 543	4 668 843	7 971 106
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	11 345 731	9 848 012		
Kortsiktig gjeld	-3 690 075	-3 728 469		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 655 656	6 119 543		



INTERN

ENGSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTÆKTER:					
Kapitalkostnader		3 672 427	3 665 417	3 672 912	3 672 912
Innkrevde felleskostnader	2	14 036 288	13 099 044	14 074 088	14 728 088
Parkeringsplasser		120 950	115 150	110 000	115 000
Vaskeri		46 699	53 605	20 000	20 000
Fyrhus	3	1 099 954	23 845	0	0
Andre inntekter	4	153 593	371 278	170 000	170 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER		19 129 911	17 328 339	18 047 000	18 706 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-2 274 202	-2 235 154	-2 300 000	-2 310 000
Styrehonorar	6	-250 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	15	-1 311 681	-1 460 569	0	-1 460 000
Revisjonshonorar	7	-14 625	-14 375	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-267 865	-263 910	-267 900	-275 900
Konsulenthonorar	8	-27 687	-93 757	-120 000	-110 000
Kontingenter		-90 800	-90 800	-90 800	-90 800
Drift og vedlikehold	9	-489 963	-437 873	-1 944 000	-810 000
Forsikringer		-671 570	-619 604	-651 000	-706 000
Kommunale avgifter	10	-3 299 652	-3 043 397	-3 338 000	-3 338 000
Energi/fyring		-114 607	-164 813	-420 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 146 451	-2 119 251	-2 200 000	-2 210 850
Andre driftskostnader	11	-985 453	-1 006 126	-962 500	-899 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 952 057	-11 807 127	-12 566 700	-13 114 550
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 177 854	5 521 211	5 480 300	5 591 450
DRIFTSRESULTAT		7 177 854	5 521 211	5 480 300	5 591 450
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 367	46 845	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 536 547	-1 834 679	-1 788 000	-1 277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 514 180	-1 787 834	-1 738 000	-1 227 000
ÅRSRESULTAT		5 663 675	3 733 377	3 742 300	4 364 450
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 733 377		
Til annen egenkapital		5 663 675	0		



INTERN

ENGSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 050 731	83 050 731
Tomt		1 625 728	1 625 728
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	25	27 902	0
Andre varige driftsmidler	15	3 607 445	4 837 876
Aksjer og andeler	16	124	124
SUM ANLEGGSMIDLER		88 311 930	89 514 459
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 097 557
Andre kortsiktige fordringer	17	2 563 127	1 204 379
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	25	2 896 554	1 863 588
Driftskonto OBOS-banken		3 197 414	1 671 594
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 476	75 257
Sparekonto OBOS-banken		2 598 463	3 880 134
Innestående i andre banker		15 697	55 503
SUM OMLØPSMIDLER		11 345 731	9 848 012
SUM EIENDELER		99 657 662	99 362 471
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 454 * 100		45 400	45 400
Annen egenkapital	18	28 937 598	23 273 923
SUM EGENKAPITAL		28 982 998	23 319 323
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	64 355 439	69 678 929
Borettsinnskudd	20	2 372 600	2 372 600
Annen langsiktig gjeld	21	252 950	259 550
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	25	3 600	3 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 984 589	72 314 679
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		109 077	1 216 522



INTERN

Skyldige offentlige avgifter	22	147 682	144 320
Påløpte renter		49 381	55 917
Påløpte avdrag		257 881	251 353
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	25	2 920 856	1 859 988
Annen kortsiktig gjeld	23	205 199	200 369
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 690 075	3 728 469

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 657 662	99 362 471
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	24	162 471 370	167 354 600
Garantiansvar	25	6 278 283	4 000 295

Oslo, 08.03.2021

Styret i Engsletta Borettslag

Helge Jørgenstuen /s/

Silje Fængsrud Linnerud /s/

Toril Strand /s/

Laila Lysakermoen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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



INTERN

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 606 272
Kabel-tv	346 856
Forretningslokale	42 805
Bod	40 355
Kapitalkostnader på IN-lån 2	3 672 912
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-485
Overført til kapitalkostnader	-3 672 427
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 036 288

NOTE: 3

FYRHUS

Innbetalt à konto fra andelseierne	3 017 112
Fyrhuskostnader:	
Engslettas andel à konto	-3 228 000
Avregning pr. 31.12.20	1 304 113
Brenselsinntekter kontor	6 729
SUM KOSTNADER FYRHUS	1 099 954

NOTE: 4

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	17 408
Kalbakken Fyrhus, tomteleie	1 996
Kalbakken Fyrhus, adm. honorar	83 815
Kalbakken Vaskeri, adm. honorar	5 621
Kalbakken Vaskeri, adm. bet. system	25 553
Garasjeforsikring	3 500
Leie av garasjetomt	13 000
Gravering av skilt	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	153 593



INTERN

NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 577 690
Overtid	-65 802
Påløpte feriepenge	-197 219
Fri bil, tlf etc.	-7 424
Naturallytelser speilkonto	7 424
Arbeidsgiveravgift	-311 661
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	24 253
Pensjonskostnader	33 213
Pensjonskostnader innskudd	-91 327
AFP-pensjon	-38 442
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 656
Yrkesskadeforsikring	-5 612
Personalforsikring	-11 782
Gaver til ansatte	-1 200
Kantinekostnader	-11 958
Bedriftshelsetjeneste	-5 013
Arbeidsklær	-12 306

SUM PERSONALKOSTNADER **-2 274 202**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 6

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning, gaver og seminar med hotellopphold for kr 76 364.

Jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 625.

NOTE: 8

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-14 287
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 400

SUM KONSULENTHONORAR **-27 687**

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-191 916
Drift/vedlikehold VVS	-31 522
Drift/vedlikehold elektro	-3 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 183
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 030



INTERN

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 963
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 929
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 125
Kostnader leiligheter, lokaler	-22 875
Egenandel forsikring	-17 027
Kostnader dugnader	-1 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-489 963

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

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 175 425
Renovasjonsavgift	-1 124 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 299 652

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-116 777
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 502
Diverse leiekostnader/leasing	-4 710
Verktøy og redskaper	-10 498
Telefon-/kontormaskiner	-9 303
Driftsmateriell	-43 214
Lyspærer og sikringer	-798
Vakthold	-4 875
Renhold ved firmaer	-466 156
Andre fremmede tjenester	-9 740
Kontor- og datarekvisita	-9 553
Trykksaker	-27 301
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-76 364
Andre kontorkostnader	-37 991
Telefon/bredbånd	-3 197
Telefon, annet	-22 832
Porto	-6 462
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 208
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-36 860
Bank- og kortgebyr	-6 363
Velferdskostnader	-27 499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-985 453



INTERN

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 329
Renter av konto i DNB	20
Renter fra Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri	3 007
SUM FINANSINNTEKTER	22 367

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-903 194
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-633 353
SUM FINANSKOSTNADER	-1 536 547

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	20 660 600
Oppskrevet 1972	1 148 200
Tilgang 1989	439 455
Tilgang 1998	60 802 476
SUM BYGNINGER	83 050 731

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.91/bnr.52 og 53.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2019	90 000	
Avskrevet tidligere	-18 000	
Avskrevet i år	-18 000	
		54 000
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	185 113	
Tilgang 2007	25 000	
Avskrevet tidligere	-210 112	
		1
Kantklipper		
Tilgang 2015	17 488	
Avskrevet tidligere	-17 487	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2014	354 253	
Avskrevet tidligere	-303 648	
Avskrevet i år	-50 604	
		1
PC med utstyr		



INTERN

Tilgang 2015	21 500	
Avskrevet tidligere	-21 499	1
Sandspreder		
Tilgang 2003	17 236	
Avskrevet tidligere	-17 235	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2020	81 250	
Avskrevet i år	-16 250	65 000
Snøfreser		
Tilgang 2018	68 750	
Avskrevet tidligere	-27 500	
Avskrevet i år	-13 750	27 500
Traktor nr. 1		
Tilgang 1996	101 930	
Avskrevet tidligere	-101 929	1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2007	200 000	
Avskrevet tidligere	-199 999	1
Wille 455B med utstyr		
Tilgang 2013	1 101 353	
Avskrevet tidligere	-1 101 352	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2010	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	1
Wille Vikeplog		
Tilgang 2003	45 889	
Avskrevet tidligere	-45 888	1
Grill		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-18 000	
Avskrevet i år	-9 000	18 000
Lekeplass		
Tilgang 2018	4 311 998	
Avskrevet tidligere	-1 724 800	
Avskrevet i år	-862 400	1 724 798
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	3 319 272	



INTERN

Tilgang 2017	97 500	
Avskrevet tidligere	-1 356 958	
Avskrevet i år	-341 677	
		1 718 137
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 607 445
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 311 681

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,

det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 124 Pålydende: 1 Balanseført verdi: 124

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kalbakken Fyrhus, til gode v/avregning 2017-2019	1 148 974	
Kalbakken Fyrhus, til gode v/avregning 2020	1 313 546	2 462 520
Kalbakken Vaskeri, andel resultat 2019	53 605	
Kalbakken Vaskeri, andel resultat 2020	47 002	100 607
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 563 127

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 821 438
Egenkapital fra IN tidligere år	278 303
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-162 143
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 937 598

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: 19**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-45 010 000	
Nedbetalt tidligere	1 573 824	
Nedbetalt i år	2 284 496	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-41 151 680



INTERN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,485 %. Løpetiden er 21 år til 2027

Opprinnelig 2007	-55 871 182	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	29 350 126	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 038 994	
Nedbetalt tidligere, IN	278 303	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12		-23 203 759
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-64 355 439

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

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-2 355 050
Økt 1983	-2 550
Økt 2002	-5 200
Økt 2003	-9 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 372 600

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum motorvarmere, 106 stk. à kr. 2.200	-233 200
Depositum fryserbokskontakt	-3 250
INNSKUDD / DEPOSITUM LOKALER:	
Lokale 30002, Driftskontor Kalbakken 11 - innskudd	-7 500
Lokale 30005, Nedre Kalbakkvei 14 - depositum	-1 500
Lokale 30006, Akerlia 20 - depositum	-1 500
Lokale 30009, Kalbakkstubben 17/19 - depositum	-1 000
Lokale 30010, Chr. Hellumsvei 11 - depositum	-500
Lokale 30011, Chr. Hellumsvei 10 - depositum	-500
Lokale 30013, Kalbakkstubben 13 - depositum	-500
Lokale 30014, Chr. Hellumsvei 25 - depositum	-1 500
Lokale 30015, Chr. Hellumsvei 7 - depositum	-500
Lokale 30016, Chr. Hellumsvei 18 - depositum	-500
Lokale 30017, Chr. Hellumsvei 9 - depositum	-1 000
Lokale 30001, Kalbakkstubben 11:	
Innskudd	4 000
Depositum	21 000
Sum - plassert på sparekonto i OBOS	25 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-252 950

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-74 476
Skyldig arbeidsgiveravgift	-73 206



INTERN

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-147 682
---	-----------------

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-197 219
Avregningskonto IN-lån	-7 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-205 199

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 372 600
Pantelån	64 355 439
Påløpte avdrag	257 881
Beregnete IN-forpliktelser	116 160
TOTALT	67 102 080

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

Bygninger	83 050 731
Tomt	1 625 728
TOTALT	84 676 459

NOTE: 25**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 46,5 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Fyrhus og utgjør kr 5 941 305.

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg, "andel omløpsmidler i fellesanlegg", og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten Fyrhus.

Selskapet eier 48 % av Sameiet Kalbakken Vaskeri

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr 336 978.

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg, "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg", og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten Vaskeri.



INTERN

3. Godtgjørelser

A) Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret settes til kr. 300 000. Honoraret ble sist økt 2015.

B) Valgkomiteen foreslår at honoraret til valgkomiteen økes fra kr. 7 500 til kr. 10 000. Honoraret ble sist økt i 2015.

Oslo, 18.02.2021
Valgkomiteen:
Lars Hjelmeseth
Ellen Kroge
Berit Søberg



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslagstiller: Kristina Grande

Saksinformasjon:

I husordensreglene § 11 første ledd står det:

"Alle leiligheter er utstyrt med brannslange montert i kjøkkenbenk samt røkvarsel. Utstyret tilhører borettslaget og skal være forskriftsmessig montert. Utstyret må ikke fjernes fra leiligheten. Feil eller mangler må straks meldes skriftlig til styret.

"Forslag til ny formulering:

"Alle leiligheter skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver.
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger."

Formuleringen er hentet fra Norsk brannvernforening sin oversikt over godkjent slokkeutstyr. <https://brannvernforeningen.no/gode-rad/brannvern-i-hjemmet/Slokkeutstyr/>

Argumenter for endringen:

- Større fleksibilitet for beboere i valg av slokkeutstyr, for eksempel med tanke på innredning. Stådig flere kjøkken bygges med skuffeseksjon under vasken, og det er da vanskelig å montere brannslangen som foreskrevet i nåværende husordensregler.
- Ifølge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap bør brannslukningsutstyr oppbevares på soverommet. Dette er fordi det gjerne er på natten at brann rekker å utvikle seg før den blir oppdaget. Det medfører en risiko for at slukkemiddelet eller en selv brenner inne, dersom slukkemiddelet befinner seg i et annet rom, slik brannslangen i kjøkkenbenken gjør.
- Ifølge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap skal man ikke under noen omstendighet bruke vann til å slukke brann i olje/frityr. Dette er en vanlig form for brann på kjøkkenet, hvor den fastmonterte vannslangen ikke vil være til hjelp.
- Det ligger til det lokale brannvesenet å føre tilsyn med brannvern i private boliger. Det skal derfor ikke være nødvendig med samkjørte løsninger i borettslaget for å ivareta brannvernet.



INTERN

- Dagens formulering er unødvendig spesifikk når det gjelder å ivareta brann sikkerheten i boligen. Jeg vil argumentere for at formuleringen som jeg foreslår er tilstrekkelig for å ivareta brann sikkerhet i borettslaget. Denne er også i tråd med gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak:

"Ny formulering i husordensreglene:

"Alle leiligheter skal være utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver.
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Sløkkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger."

STYRETS INNSTILLING:

Styret anbefaler å beholde dagens løsning for å ha en standardisert løsning for alle boenheter og som tilfredsstillende dagens HMS krav.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Helge Jørgenstuen Adresse: Christoffer Hellums Vei 23

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Silje Fængsrud Linnerud Adresse: Akerlia 22

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Laila Lysakermoen Adresse: Kalbakkveien 5A

Navn: Toril Strand Adresse : Akerlia 33

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Rune Halvorsen Adresse: Kalbakkstubben 13

2. Navn: Anita Myhren Adresse: Erich Mogensøns vei 30

3. Navn: Eliane Onshus Adresse: Kalbakkstubben 5

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helge Jørgenstuen Adresse: Chr. Hellums vei 23

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Laila Lysakermoen Adresse: Kalbakkveien 5 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Lars Hjelmeseth Adresse: Akerlia 20

Navn: Ellen Kroge Adresse: Chr. Hellumsvei 14

Navn: Berit Sjøberg Adresse: Akerlia 33

F. Som representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie foreslås

Navn: Helge Jørgenstuen Adresse: Chr. Hellumsvei 23

Navn: Laila Lysakermoen Adresse: Kalbakkveien 5A

Navn: Rune Halvorsen Adresse: Kalbakkstubben 13

G. Som representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie foreslås:

Navn: Helge Jørgenstuen Adresse: Chr. Hellumsvei 23

Navn: Laila Lysakermoen Adresse: Kalbakkveien 5A

Navn: Rune Halvorsen Adresse: Kalbakkstubben 13

Dato 17.02.2021.

I valgkomiteen for Engelsletta Borettslag
Lars Hjelmeseth Ellen Kroge
Berit Sjøberg



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Engsletta Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.april 2021 og er åpent for avstemming, siste dato for avstemming er 28.02.2021.

Selskapsnummer: 0152 **Selskapsnavn** Engsletta Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kristine Rønold og Tove Jørstad velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 10 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



INTERN

6. Saker til behandling:

A) Forslag om endring i §11 i husordensreglene

Forslag til vedtak:

For	Mot

7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidater	For
Styreleder	Helge Jørgenstuen	
Styremedlem	Laila Lysakermoen	
Styremedlem	Toril Strand	
Varamedlem	Rune Halvorsen	
Varamedlem	Anita Myhren	
Varamedlem	Eliane Onshus	

8. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidater	For
Delegert	Helge Jørgenstuen	
Varadelegert	Laila Lysakermoen	

9. Valg av valgkomite:

Verv	Navn på kandidater	For
	Lars Hjelmeseth, Ellen Kroge og Berit Søberg	

10. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie:

Verv	Navn på kandidater	For
	Helge Jørgenstuen, Laila Lysakermoen og Rune Halvorsen	

11. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie:

Verv	Navn på kandidater	For
	Helge Jørgenstuen, Laila Lysakermoen og Rune Halvorsen	

Skjemaet leveres/sendes til Driftskontoret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.