



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 663 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 033 003	1 520 884
Sum inntekter		2 033 003	1 520 884
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		683 628	1 463 559
Sum kostnader		763 498	1 543 429
Driftsresultat		1 269 505	-22 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		877	2 522
Sum finansinntekter		877	2 522
Annen finanskostnad		85 985	117 895
Sum finanskostnader		85 985	117 895
Netto finans		-85 108	-115 373
Ordinært resultat før skattekostnad		1 184 397	-137 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 184 397	-137 917
Årsresultat		1 184 397	-137 917
Totalresultat		1 184 397	-137 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 184 397	-137 917
Sum overføringer og disponeringer		1 184 397	-137 917



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		57 766 000	57 766 000
Sum varige driftsmidler		57 766 000	57 766 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 766 000	57 766 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 472	48 415
Sum fordringer		73 472	48 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		836 749	472 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		836 749	472 527
Sum omløpsmidler		910 222	520 943
SUM EIENDELER		58 676 222	58 286 943

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 232 419	43 048 021
Sum opptjent egenkapital		44 232 419	43 048 021
Sum egenkapital		44 367 419	43 183 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 700 649	3 473 426
Øvrig langsiktig gjeld		11 566 000	11 566 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 266 649	15 039 426
Sum langsiktig gjeld		14 266 649	15 039 426
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 308	59 135
Leverandørgjeld		5 494	5 360
Annen kortsiktig gjeld		352	
Sum kortsiktig gjeld		42 154	64 495
Sum gjeld		14 308 803	15 103 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 676 222	58 286 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446536

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 663 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 033 003	1 520 884
Sum inntekter		2 033 003	1 520 884
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		683 628	1 463 559
Sum kostnader		763 498	1 543 429
Driftsresultat		1 269 505	-22 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		877	2 522
Sum finansinntekter		877	2 522
Annen finanskostnad		85 985	117 895
Sum finanskostnader		85 985	117 895
Netto finans		-85 108	-115 373
Ordinært resultat før skattekostnad		1 184 397	-137 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 184 397	-137 917
Årsresultat		1 184 397	-137 917
Totalresultat		1 184 397	-137 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 184 397	-137 917
Sum overføringer og disponeringer		1 184 397	-137 917



Sum opptjent egenkapital	44 232 419	43 048 021
Sum egenkapital	44 367 419	43 183 021
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 700 649	3 473 426
Øvrig langsiktig gjeld	11 566 000	11 566 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 266 649	15 039 426
Sum langsiktig gjeld	14 266 649	15 039 426
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 308	59 135
Leverandørgjeld	5 494	5 360
Annen kortsiktig gjeld	352	
Sum kortsiktig gjeld	42 154	64 495
Sum gjeld	14 308 803	15 103 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 676 222	58 286 943



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA 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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Brånåsen Panorama 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 5 mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14 mai 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- 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.



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

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

Årsmøtet åpnes 5 mai 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14 mai 2021

Selskapsnummer: 5585 **Selskapsnavn** Brånåsen Panorama 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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Stian Mørck Johnny Nordnes velges som protokollvitne(r)

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

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	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000.

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

**Saker til behandling:****Sak A.****Inglassing av balkonger – forslag sendt inn av Gunnar Lindberg**

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

Sak B.**Endring i vekdtektene tas med i punkt 5-1 9**

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

Sak c.**Vindu på loft på endeleiligheter med mulighet for lufting/rømningsvei – forslag innsendt av Johnny Stensaker**

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

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

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Gunnar Lindberg	
Styremedlem	Stian Mørck	
Varamedlem	Glory Roberts	
Varamedlem	Lise Engebråten	

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



Til andelseierne i Brånåsen Panorama Borettslag

Velkommen til generalforsamling, som avholdes digitalt og åpner 5 mai 2021, varer i 8 dager og stenges 14 mai 2021

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brånåsen Panorama Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Brånåsen Panorama Borettslag
avholdes digitalt og åpner 5 mai 2021, varer i 8 dager og stenges 14 mai 2021**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innglassing av verandaer – innsendt av Gunnar Lindberg
- B) Endring i vektdektene tas med i punkt 5-1 9
- C) Vindu på loft for endeleilighet med mulighet for lufting/rømningsvei – innsendt av Johnny Stensaker
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16.04.2021

Styret i Brånåsen Panorama Borettslag

Glory Roberts/s/ Stian Mørck/s/ Johnny Nordnes/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glory Roberts	Skolseggli 57 J
Styremedlem	Stian Mørck	Skolseggli 59 C
Styremedlem	Johnny Nordnes	Skolseggli 57 E
Varamedlem	Lise Engebråten	Skolseggli 61 F
Varamedlem	Gunnar Lindberg	Skolseggli 61 J

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

Generelle opplysninger om Brånåsen Panorama Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Brånåsen Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989663577, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Skolseggli 57,59,61

Gårds- og bruksnummer :
45 32

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.

Brånåsen Panorama 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

Styrets arbeid

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 1 459 704.

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes kapitalkostnader.

Andre inntekter består av antenneleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 763 498.

Resultat

Årets resultat på kr 1 184 397 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 573 299 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 611 098.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 868 068 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 396 000 til vedlikehold som omfatter.

**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 Brånåsen Panorama Borettslag.

Lån

Brånåsen Panorama Borettslag har 2 stk lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Brånåsen Panorama Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brånåsen Panorama 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

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.		456 447	825 113	456 447	868 068
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 184 397	-137 917	327 630	11 830
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-199 478	-230 748	-214 000	-164 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-573 299	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		411 620	-368 665	113 630	-152 170
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		868 068	456 448	570 077	715 898
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		910 222	520 943		
Kortsiktig gjeld		-42 154	-64 495		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		868 068	456 448		



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		251 244	289 973	288 396	220 512
Innkrevde felleskostnader	2	1 184 508	1 106 964	1 184 604	1 302 488
Andre inntekter	3	23 952	123 947	0	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 459 704	1 520 884	1 473 000	1 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 503	-5 640	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 563	-71 490	-74 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-17 169	-10 035	-15 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-117 359	-520 467	-96 000	-396 000
Forsikringer		-81 556	-74 752	-93 500	-94 800
Kommunale avgifter	9	-98 909	-489 446	-310 000	-353 000
Energi/fyring		-36 766	-50 450	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 958	-119 556	-123 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-125 846	-121 723	-158 000	-163 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-763 498	-1 543 429	-1 028 370	-1 478 170
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		696 206	-22 544	444 630	68 830
Innbetalt andel fellesgjeld		573 299	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 269 505	-22 544	444 630	68 830
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	877	2 522	0	0
Finanskostnader	12	-85 985	-117 895	-117 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 108	-115 373	-117 000	-57 000
ÅRSRESULTAT		1 184 397	-137 917	327 630	11 830
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-137 917		
Til annen egenkapital		1 184 397	0		



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	52 516 000	52 516 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 766 000	57 766 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 353	45 606
Andre kortsiktige fordringer	14	24 120	2 809
Driftskonto OBOS-banken		584 419	374 850
Sparekonto OBOS-banken		136 072	35 799
Sparekonto OBOS-banken II		116 258	61 878
SUM OMLØPSMIDLER		910 222	520 943
SUM EIENDELER		58 676 222	58 286 943
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	15	44 232 419	43 048 021
SUM EGENKAPITAL		44 367 419	43 183 021
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 700 649	3 473 426
Borettsinnskudd	17	11 566 000	11 566 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 266 649	15 039 426
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 494	5 360
Påløpte renter		9 546	21 418
Påløpte avdrag		26 762	37 717
Annen kortsiktig gjeld	19	352	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 154	64 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 676 222	58 286 943



Pantstillelse	18	58 936 000	58 936 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 16.04.2021
Styret i Brånåsen Panorama Borettslag

Glory Roberts

Stian Mørck

Johnny Nordnes

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 184 508
Kapitalkostnader på IN-lån	234 584
Kapitalkostnader på IN-lån 2	23 330
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 786
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	116
Overført til kapitalkostnader	-251 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 184 508

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie Telenor Norge AS	23 952
SUM ANDRE INNTEKTER	23 952

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 503.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 169
SUM KONSULENTHONORAR	-17 169

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

Drift/vedlikehold bygninger	-64 294
Drift/vedlikehold elektro	-6 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 907
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 990
Kostnader dugnader	-339
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-117 359

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-67 316
Vann- og avløpsavgift	47 216
Renovasjonsavgift	-78 809
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 909

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 063
Vaktmestertjenester	-61 263
Renhold ved firmaer	-29 505
Snørydding	-27 038
Trykksaker	-203
Andre kontorkostnader	-310
Porto	-548
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 846

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	653
SUM FINANSINNTEKTER	877

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Handelsbanken	-81 479
Renter og gebyr på lån 2 i Handelsbanken	-3 768
Renter og gebyr på lån 3 i Handelsbanken	-738
SUM FINANSKOSTNADER	-85 985

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

Kostpris/bokført verdi 2006	52 516 000
SUM BYGNINGER	52 516 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.45/bnr.32

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	168
Avsatt antenneleie Telenor Norge AS	23 952
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 120

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 718 016
Egenkapital fra IN tidligere år	40 872 563
Egenkapital fra IN 2020	573 299
Reduksjon EK fra IN	-16 931 459
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 232 419

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, lån 1	
Renter 31.12: 2,90% løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-46 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 577 273
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	146 319
Nedbetalt tidligere, IN	40 317 628
Nedbetalt i år, IN	573 299
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-2 585 481

Lånet er et annuitetslån.

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



Handelsbanken, lån 2	
Renter 31.12: 2,90 % løpetid 15 år	
Opprinnelig, 2011	-900 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	210 219
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	19 678
Nedbetalt tidligere, IN	554 935
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-115 168

Lånet er et annuitetslån.

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2015	-270 000
Nedbetalt tidligere	236 519
Nedbetalt i år	33 481
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 700 649

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-11 566 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 566 000

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 566 000
Pantelån	2 700 649
Påløpte avdrag	26 762
Beregnete IN forpliktelser	24 514 403
TOTALT	38 807 814

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

Bygninger	52 516 000
Tomt	5 250 000
TOTALT	57 766 000

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-352
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-352

Innkomne forslag:

Forslag til generalforsamling:

Sak A - INNGLASSING AV BALKONGER
FORSLAG FOR VEDTAK I GENERALFORSAMLING

Styret har innhentet tilbud fra tre firmaer på innglassing av balkonger. Det beste tilbudet vi har fått er fra Solberg Aluminium AS på Skedsmokorset.

Dette er ment som en mulighet for de i borettslaget som har ønske om å bestille og dekke kostnaden selv. Det innebærer ingen kostnad for felleskapet.

Alt av glass er av type 6,38mm laminert sikkerhetsglass og alle profiler pulverlakkert aluminium (hvit).

Følgende løsninger er tatt inn i anbudet:

3 etasje – kun tak eller full innglassing

Skråtak med ben i front kr. 100.000 inkl mva

Skråtak med full innglassing kr. 125.000 inkl mva

1 og 2 etasje – full innglassing

Full innglassing (uten tak) kr. 81.250 inkl mva

De med balkong i første etasje har ikke mulighet til å glasse inn utstikket på siden av balkongen.

Mer informasjon og spesifisering finnes på tilbudet fra Solberg Alu. Bilder også vedlagt.

For mer utfyllende bilder henviser vi til følgende hjemmesider:

www.solbergaluminium.no og underleverandøren til Solberg www.farstadprofilsystemer.no

Styrest forslag til vedtak:

Styret foreslår at de som ønsker innglassing av veranda stemmer for denne sak og gir styret fullmakt til å sende søknad til plan og bygg, da dette er en fasade endring.

Forslag til vedtak:

Dette kreves 2/3 flertall av stemmene på generalforsamling. De som ønsker innglassing av veranda med de kriterier nevnt over stemmer ja, men også de som ikke ønsker innglassing av veranda i denne omgang, stemmer ja, til at styret gis fullmakt til å sende søknad til plan og bygg da dette er en fasade endring.

Det kreves 2/3 flertall av stemmene på genralsforslamlng. Og styret anbefaler at det stemmes ja, for innglassing a vveranda med de kriterer nevnt over. Også de som ikke ønsker innglassing av veranda i denne omgang stemmer ja til at styret gis fullmakt til å sende søknad til plan og bygg for fasade endring.



Sak B

Endring i vedtektene tas med i punkt 5-1 9

Endring i vedtektene:

1. Følgende tekst tas med i vedtektene punkt 5-1 9 hvis sak A blir vedtatt.
2. De som innglasser sine verandaer må selv vedlikeholde sine verandaer både innvendig og utvendig.
3. Hvis plan og bygg gir tillatelse til innglassing og åpner opp for at ikke alle må gjøre dette nå, men åpner opp for at noen også kan gjøre dette senere, vil borettslaget kreve lik innglassing. Dette må tas opp med styret i forkant og få styrets tillatelse.
4. De som ikke innglasser veranda i første omgang, kan sette inn innglassing i ettertid. Det må da bruke lik innglassing/system, slik at fasaden blir lik.

Endring i vedtektene 5-2 3

Vedlikehold av vindu vil tilfalle borettslaget

Sak C.

Det er kommet inn forslag om å sette inn vindu for ventilasjon/lufting på ende leilighetene.

Forslaget er kommet fra Johnny Stensaker.

Det er foreløpig ikke innhentet tilbud fra noen leverandør, så vil vil komme tilbake til pris og firma.

I forbindelse med gjennomgang av ventilasjon hadde styret vurdert å sette inn en luke i veggen på loftet i toppleilighetene. Det viste seg at de tekniske tegningene ikke var helt korrekte, slik at det ikke lot seg gjøre uten alt for mye arbeid.

Det har vært problem med lufting i toppetasjen, og med fare for kondens/frostskader pga veluxvinduer er det kommet forslag om å sett inn vindu i toppetasjen på endeleilighetene.

Utgiften vil tilfalle den enkleste eier i 57G, 57J, 59G 59 J, 61 G, 61J som får innsatt vidu.

Styrets forelsår at det gis tillatelse til å sette inn vindu grunnet fasade endring som trenger 2/3 flertall i forbindelse med søknad av fasade endring.

Vedtak.

Borettslaget gir tillatelse til at søknad om fasadeendring kan sendes Plan og Bygg og hvis aksept for dette så kan de det gjelder velge å sette inn vindu, bekoste dette selv.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har avholdt 6 styremøter med budsjettering, innhentet vedlikeholsnøkkel fra OBOS prosjekt og vurdert økning av fellesutgifter, som beboere ble informert om. Økningen ble på 5%. Styret har vurdert om vi skal ta tilbake tjeneste som gressklipping og annet vaktmester arbeid. Det jobbes problem med hull i asfalten i garasen og om det skal asflateres i garasjen. Styret har jobbet med utbedring av vann/fuktskader fra inngang ved postkassene og ned i garasje, fuktskader i kjellerboder, og fuktskader i leilih. 57 H. (Dette er en forsikrings sak). Det er også utført rens av ventilasjons i borettslaget, og skiftet ut motor hos 3 beboer. I 4 av 27 leiligheter var det utfordringer med rens av kjøkkenvifta, og dette jobbes det med å få fullført. Det er også gjort mer arbeid med ventilasjon i kjeller for å utbedre fuktproblemer.

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 NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette 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. febr. og 1. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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