



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 067  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4  
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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

### 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, 10.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		561 728	475 777
<b>Sum inntekter</b>		<b>561 728</b>	<b>475 777</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		361 020	363 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>361 020</b>	<b>363 806</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>200 708</b>	<b>111 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		370	1 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>370</b>	<b>1 096</b>
Annen finanskostnad		39 688	83 547
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 688</b>	<b>83 547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 318</b>	<b>-82 451</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 391	29 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 376 376	3 376 376
Sum varige driftsmidler		3 376 376	3 376 376
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 376 376	3 376 376
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 422	43 890
Sum fordringer		16 422	43 890
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 476	72 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 476	72 481
Sum omløpsmidler		129 897	116 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 506 273</b>	<b>3 492 747</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		780 792	619 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>780 792</b>	<b>619 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>781 692</b>	<b>620 301</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 569 094	1 634 977
Øvrig langsiktig gjeld		1 148 000	1 148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 717 094</b>	<b>2 782 977</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 717 094</b>	<b>2 782 977</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175	44 231
Leverandørgjeld		2 028	50 888
Annen kortsiktig gjeld		5 285	10 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 488</b>	<b>105 689</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 724 582</b>	<b>2 888 666</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 506 273</b>	<b>3 508 967</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543387

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 876 067  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4  
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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

**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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 955 876 067  
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		561 728	475 777
<b>Sum inntekter</b>		<b>561 728</b>	<b>475 777</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		361 020	363 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>361 020</b>	<b>363 806</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>200 708</b>	<b>111 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		370	1 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>370</b>	<b>1 096</b>
Annen finanskostnad		39 688	83 547
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 688</b>	<b>83 547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 318</b>	<b>-82 451</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 391	29 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 391</b>	<b>29 519</b>



Organisasjonsnr: 955 876 067  
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 376 376	3 376 376
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 376 376	3 376 376
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 422	43 890
Sum fordringer		16 422	43 890
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 476	72 481
Sum omløpsmidler		129 897	116 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 506 273</b>	<b>3 492 747</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		780 792	619 401



Sum opptjent egenkapital	780 792	619 401
Sum egenkapital	781 692	620 301
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 569 094	1 634 977
Øvrig langsiktig gjeld	1 148 000	1 148 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 717 094	2 782 977
Sum langsiktig gjeld	2 717 094	2 782 977
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	175	44 231
Leverandørgjeld	2 028	50 888
Annen kortsiktig gjeld	5 285	10 570
Sum kortsiktig gjeld	7 488	105 689
Sum gjeld	2 724 582	2 888 666
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 506 273</b>	<b>3 508 967</b>



Organisasjonsnr: 955 876 067  
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4

**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. **SKATTETREKKS KONTO** 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 Borettslaget Orknøygata 4 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 6 mai 2021 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15 mai 2021 kl 09:00

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 avgj 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 Borettslaget Orknøygata 4 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6 mai 2021 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15 mai 2021 kl 09:00

**Selskapsnummer: 7795 Selskapsnavn Borettslaget Orknøygata 4**

**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.

Petter Hagelberg 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 0

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

**Innkomne saker:**

Valg av ny revisor.

Grunnet deres ansvarlig revisor har besluttet å starte pensjonstilværelse, må dere velge ny revisor. Det foreslås å gi styret fullmakt til å velge ny revisor som samarbeider med OBOS.

Forslag til vedtak: Forslaget foreslås vedtatt.

<b>For</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Mot</b>	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

**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 1 varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Nikolai Hængsle	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Monica Slettvåg Nordmo	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Camilla Brun	<input type="checkbox"/>

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



## Til andelseierne i Borettslaget Orknøygata 4

**Velkommen til generalforsamling som avholdes digitalt med start 6 mai 2021 kl 09:00**

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 Borettslaget Orknøygata 4 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 Borettslaget Orknøygata 4  
avholdes digitalt med start 6 mai 2021 kl 09:00

---

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

Valg av ny revisor.

Grunnet deres ansvarlig revisor har besluttet å starte pensjonstilværelse, må dere velge ny revisor. Det foreslås å gi styret fullmakt til å velge ny revisor som samarbeider med OBOS.

Forslag til vedtak: Forslaget foreslås vedtatt.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.04.2021

Styret i Borettslaget Orknøygata 4

Nikolai Hængsle/s/      Line Bråthen/s/      Petter Hagelberg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nikolai Hængsle	Orknøygata 4
Styremedlem	Line Bråthen	Orknøygata 4
Styremedlem	Petter Hagelberg	Orknøygata 4
Varamedlem	Camilla Brun	Orknøygata 4

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 Borettslaget Orknøygata 4

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Orknøygata 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955876067, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Orknøygata 4

Gårds- og bruksnummer :  
232 243

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.

Borettslaget Orknøygata 4 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 ERFA REVISJON NITTED.



## Styrets arbeid

Året har gått som forventet.

## 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 561 728.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 361 020.

## Resultat

Årets resultat på kr 161 391 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 122 409 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 35 000 til vedlikehold.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

## Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Orknøygata 4.

**Lån**

Borettslaget Orknøygata 4 har lån i OBOS.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjon Nittedal AS

Organisasjonsnr.: NO 982 781 906 MVA  
Medlem av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 1080.18.08900

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Borettslaget Orknøygata 4

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Borettslaget Orknøygata 4 årsregnskap som viser et overskudd på kr 161 391. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 rettvise 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 (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.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

*Andre forhold*

Budsjettallene som framkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 16. april 2021

**Erfa Revisjon Nittedal AS**

Elisabeth Jansen  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4 ORG.NR. 955 876 067, KUNDENR. 7795

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>54 622</b>	<b>89 694</b>	<b>10 682</b>	<b>122 410</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		161 391	45 739	-656 000	131 500
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 670 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-93 603	-1 750 812	-112 000	-98 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>67 788</b>	<b>-35 073</b>	<b>-768 000</b>	<b>33 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>122 409</b>	<b>54 622</b>	<b>-757 318</b>	<b>155 910</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		129 897	116 371
Kortsiktig gjeld		-7 488	-61 749
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>122 409</b>	<b>54 622</b>



## BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4 ORG.NR. 955 876 067, KUNDENR. 7795

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	561 588	475 777	562 000	562 000
Andre inntekter	3	140	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>561 728</b>	<b>475 777</b>	<b>562 000</b>	<b>562 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-6 250	-6 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-70 888	-68 890	-71 000	-73 500
Konsulenthonorar	5	-2 078	-5 458	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-15 563	-30 004	-35 000	-35 000
Forsikringer		-82 219	-76 778	-81 000	-81 000
Kommunale avgifter	7	-72 505	-67 212	-73 000	-74 500
Energi/fyring		-21 204	-25 904	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 331	-35 678	-37 000	-38 000
Andre driftskostnader	8	-53 982	-47 634	-50 000	-57 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-361 020</b>	<b>-363 806</b>	<b>-386 000</b>	<b>-398 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>200 708</b>	<b>111 971</b>	<b>176 000</b>	<b>163 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	370	1 096	0	0
Finanskostnader	10	-39 688	-67 327	-832 000	-32 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-39 318</b>	<b>-66 231</b>	<b>-832 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>161 391</b>	<b>45 739</b>	<b>-656 000</b>	<b>131 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		161 391	45 739		



## BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4 ORG.NR. 955 876 067, KUNDENR. 7795

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	3 376 376	3 376 376
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 376 376</b>	<b>3 376 376</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	701
Forskuddsbetalte kostnader		16 422	43 189
Driftskonto OBOS-banken		113 476	72 481
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>129 897</b>	<b>116 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 506 273</b>	<b>3 492 747</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		780 792	619 401
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>781 692</b>	<b>620 301</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 569 094	1 662 697
Borettsinnskudd	13	1 148 000	1 148 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 717 094</b>	<b>2 810 697</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 285	10 570
Leverandørgjeld		2 028	50 888
Påløpte renter		175	291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 488</b>	<b>61 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 506 273</b>	<b>3 492 747</b>
Pantstillelse	14	3 578 000	3 578 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.04.2021  
Styret i Borettslaget Orknøygata 4

Nikolai Hængsle/s/

Line Bråthen/s/

Petter Hagelberg/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.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	561 588
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>561 588</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskontro	140
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>140</b>

## NOTE: 4

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 078
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 078</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 563
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-15 563</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-37 122
Feieavgift	-1 428
Renovasjonsavgift	-33 956
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-72 505</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 805
Renhold ved firmaer	-21 540
Snørydding	-23 639
Trykksaker	-411
Porto	-403
Bank- og kortgebyr	-2 184
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 982</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	348
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>370</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 688
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-39 688</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 376 376
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 376 376</b>



---

Tomten er kjøpt.

Gnr.232/bnr.243

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

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-1 670 000

Nedbetalt tidligere

7 303

Nedbetalt i år

93 603

-1 569 094

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 569 094****NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 148 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 148 000****NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 148 000

Pantelån

1 569 094

---

**TOTALT****2 717 094**

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

Bygninger

3 376 376

---

**TOTALT****3 376 376**

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 729582. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.