Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	823 013 582
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	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:	Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.12.2020

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, 09.06.2022

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 641 131	20 706 992
Sum inntekter		**26 641 131**	**20 706 992**
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	
Annen driftskostnad		2 122 560	599 478
Sum kostnader		**2 194 125**	**599 478**
Driftsresultat		**24 447 006**	**20 107 514**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		183	567
Sum finansinntekter		**183**	**567**
Annen finanskostnad		3 185 811	1 279 827
Sum finanskostnader		**3 185 811**	**1 279 827**
Netto finans		**-3 185 628**	**-1 279 260**
Ordinært resultat før skattekostnad		**21 261 378**	**18 828 254**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**21 261 378**	**18 828 254**
Årsresultat		**21 261 378**	**18 828 254**
Totalresultat		**21 261 378**	**18 828 254**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 261 378	18 828 254
Sum overføringer og disponeringer		**21 261 378**	**18 828 254**

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		355 590 244	355 450 000
Sum varige driftsmidler		**355 590 244**	**355 450 000**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**355 590 244**	**355 450 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		70	6 046
Andre fordringer		410 663	285 575
Sum fordringer		**410 733**	**291 622**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183	159 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**183**	**159 506**
Sum omløpsmidler		**410 916**	**451 127**
SUM EIENDELER		**356 001 160**	**355 901 127**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		**325 000**	**325 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 089 632	18 828 254
Sum opptjent egenkapital		**40 089 632**	**18 828 254**
Sum egenkapital		**40 414 632**	**19 153 254**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		173 320 000	194 480 000
Øvrig langsiktig gjeld		142 180 000	142 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		**315 500 000**	**336 660 000**
Sum langsiktig gjeld		**315 500 000**	**336 660 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 382	26 108
Leverandørgjeld		41 915	46 020
Annen kortsiktig gjeld		20 231	15 746
Sum kortsiktig gjeld		**86 528**	**87 873**
Sum gjeld		**315 586 528**	**336 747 873**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**356 001 160**	**355 901 127**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2021 751305

Enheten

Organisasjonsnummer:	823 013 582
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	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:	Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.12.2020

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, 29.09.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 641 131	20 706 992
Sum inntekter		**26 641 131**	**20 706 992**
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	
Annen driftskostnad		2 122 560	599 478
Sum kostnader		**2 194 125**	**599 478**
Driftsresultat		**24 447 006**	**20 107 514**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		183	567
Sum finansinntekter		**183**	**567**
Annen finanskostnad		3 185 811	1 279 827
Sum finanskostnader		**3 185 811**	**1 279 827**
Netto finans		**-3 185 628**	**-1 279 260**
Ordinært resultat før skattekostnad		**21 261 378**	**18 828 254**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**21 261 378**	**18 828 254**
Årsresultat		**21 261 378**	**18 828 254**
Totalresultat		**21 261 378**	**18 828 254**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 261 378	18 828 254
Sum overføringer og disponeringer		**21 261 378**	**18 828 254**

Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		355 590 244	355 450 000
Sum varige driftsmidler		**355 590 244**	**355 450 000**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**355 590 244**	**355 450 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		70	6 046
Andre fordringer		410 663	285 575
Sum fordringer		**410 733**	**291 622**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183	159 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**183**	**159 506**
Sum omløpsmidler		**410 916**	**451 127**
SUM EIENDELER		**356 001 160**	**355 901 127**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		**325 000**	**325 000**
Opptjent egenkapital			

Annen egenkapital	40 089 632	18 828 254
Sum opptjent egenkapital	**40 089 632**	**18 828 254**
Sum egenkapital	**40 414 632**	**19 153 254**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	173 320 000	194 480 000
Øvrig langsiktig gjeld	142 180 000	142 180 000
Sum annen langsiktig gjeld	**315 500 000**	**336 660 000**
Sum langsiktig gjeld	**315 500 000**	**336 660 000**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 382	26 108
Leverandørgjeld	41 915	46 020
Annen kortsiktig gjeld	20 231	15 746
Sum kortsiktig gjeld	**86 528**	**87 873**
Sum gjeld	**315 586 528**	**336 747 873**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**356 001 160**	**355 901 127**

Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN 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. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

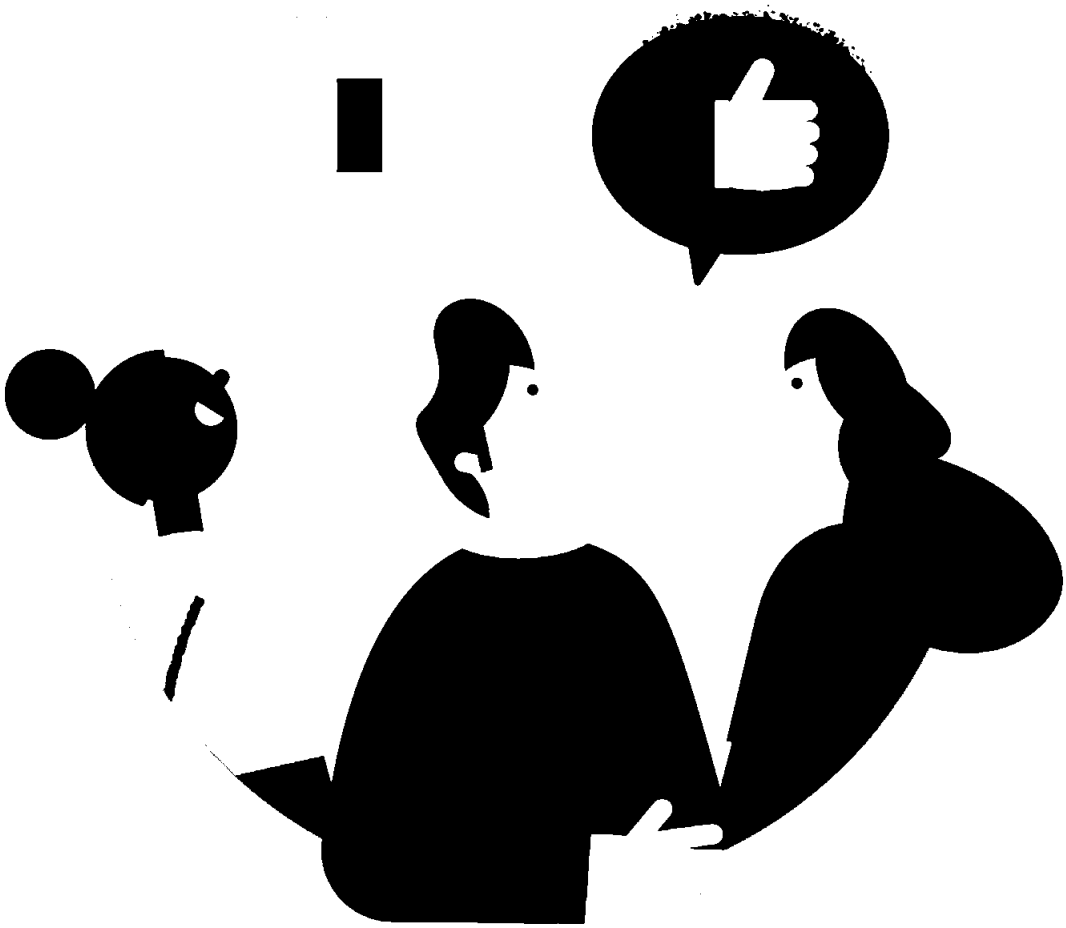
Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Plommehagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 20. juni 2021

OBOS

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Plommehagen Borettslag. Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 20. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

https://vibbo.no/719

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av styre
6. Delegert til OBOS Generalforsamling
7. Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Plommehagen Borettslag

Sindre Weber

Knut Braathen

Ingrid Nygaard Knutzen

Martine Tangen

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som protokollvitner foreslås Sindre Weber og Ingrid Nygaard Knutzen.

Forslag til vedtak
Sindre Weber og Ingrid Nygaard Knutzen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport Plommehagen Brl.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sindre Weber	Lørenveien 54 B
Nestleder	Knut Braathen	Lørenveien 54 B
Styremedlem	Ingrid Nygaard Knutzen	Lørenveien 54 A
Styremedlem	Martine Tangen	Lørenveien 54 C
Varamedlem	Arnulv Krogh Aarebrot	Storgata 49 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Sindre Weber	Lørenveien 54 B
Varadelegert	
Lars Magnus Tangen	Lørenveien 54 C

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

Generelle opplysninger om Plommehagen Borettslag
Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.
Plommehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823013582, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenveien 54 A, B, C

Gårds- og bruksnummer :
124 284

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten, kjøpt i 2019 er på 998,7 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Plommehagen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 481 131.
Dette er kr 3 187 131 høyere enn budsjettert.

Kostnader
Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 194 125.
Dette er kr 63 875 lavere enn budsjettert.

Resultat og individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
Årets resultat på kr 21 261 378 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 21 160 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 101 378.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 324 388 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 135 000 til ordinær drift og 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
Plommehagen Borettslag er medforsikret i forsikringen til Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie.

Lån
Plommehagen Borettslag har lån i OBOS-banken AS. Lånet er tilknyttet avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), har flytende rente på 1,5% p.t. og har 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet.
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
Forretningsførerhonorar for 2021 er kr 85 104.

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 0,7 % fra 01.02.2021.
Økningen tilsvarer prisveksten siste år.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØRENVEIEN 52-54 EIERSEKSJONSSAMEIE
Borettslaget utgjør seksjon 1, samleseksjon bolig, i Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie. Seksjon 2 er en næringsseksjon med adresse Lørenveien 52.
Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Lørenveien garasjesameie
Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie er medeier i Lørenveien garasjesameie på gnr 124 bnr 280.
Garasjeplasser, sykkelplasser og boder for hus 1-4 befinner seg i garasjesameiet.

Gartnerkvartalet utomhussameie
Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie er medeier i Gartnerkvartalet utomhussameie på gnr 124 bnr 75 sammen med de øvrige husene som etableres på Gartnerkvartalet, totalt 7 boligselskaper.

Til generalforsamlingen i Plommehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Plommehagen 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 rettvisende 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 rettvisende 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

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 avviklet.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

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.		**363 254**	**0**	**363 254**	**324 388**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 261 378	18 828 254	36 000	291 210
Kjøp tomt og bygg		0	-355 450 000		
Tillegg for nye langsiktige lån		0	213 270 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-21 160 000	-18 790 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	142 180 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-140 244	325 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-38 866**	**363 254**	**36 000**	**291 210**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**324 388**	**363 254**	**399 254**	**615 598**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	256 783	451 127
Kortsiktig gjeld	67 605	-87 873
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**324 388**	**363 254**

PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 184 368	1 279 827	0	2 600 400
Innkrevde felleskostnader	2	2 296 763	629 403	2 294 000	2 758 600
Ladepunkt		0	7 762	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 481 131**	**1 916 992**	**2 294 000**	**5 359 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 565	0	-10 000	-18 330
Styrehonorar	4	-65 000	0	-65 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-5 469	-7 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-83 030	-22 255	-81 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-8 630	-650	-5 000	-8 000
Kontingenter		-13 000	0	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-110 961	-14 766	-150 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-158 629	0	0	-140 200
Ladepunkt		0	-7 762	0	0
Kostnader sameie	20	-1 294 550	-420 382	-1 445 000	-1 470 000
Energi/fyring		-90 712	-30 217	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 487	-61 006	-233 000	-242 250
Andre driftskostnader	9	-120 093	-35 066	-150 000	-132 010
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 194 125**	**-599 478**	**-2 258 000**	**-2 467 790**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 287 006**	**1 317 514**	**36 000**	**2 891 210**
Innbetalt andel fellesgjeld		21 160 000	18 790 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**24 447 006**	**20 107 514**	**36 000**	**2 891 210**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	183	567	0	0
Finanskostnader	11	-3 185 811	-1 279 827	0	-2 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 185 628**	**-1 279 260**	**0**	**-2 600 000**
ÅRSRESULTAT		**21 261 378**	**18 828 254**	**36 000**	**291 210**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		21 261 378	18 828 254		

PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	264 450 000	264 450 000
Tomt		91 000 000	91 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	140 244	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**355 590 244**	**355 450 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	6 046
Forskuddsbetalte kostnader		395 652	244 299
Andre kortsiktige fordringer	13	14 291	41 276
Energiavregning	17	720	0
Driftskonto OBOS-banken		183	159 506
SUM OMLØPSMIDLER		**410 916**	**451 127**
SUM EIENDELER		**356 001 160**	**355 901 127**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5000		325 000	325 000
Annen egenkapital	14	40 089 632	18 828 254
SUM EGENKAPITAL		**40 414 632**	**19 153 254**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		173 320 000	194 480 000
Borettsinnskudd	16	142 180 000	142 180 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**315 500 000**	**336 660 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 915	46 020
Påløpte renter		24 382	26 108
Annen kortsiktig gjeld	18	20 231	15 746
SUM KORTSIKTIG GJELD		**86 528**	**87 873**

Plommehagen Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**356 001 160**	**355 901 127**
Pantstillelse	19	355 450 000	355 450 000
Garantiansvar	20	47 830	0

Oslo, 08.03.2021
Styret i Plommehagen Borettslag

Sindre Weber/s/ Ingrid Nygaard Knutzen/s/ Martine Tangen/s/

Knut Braathen/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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side 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	2 238 084
Garasje	58 475
Eiendomsskatt	204
Kapitalkostnader på IN-lån	3 283 005
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-98 637
Overført til kapitalkostnader	-3 184 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 296 763**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 600
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 565**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 65 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 469.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-8 303
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-327
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 630**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-711
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-28 580
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 703
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 920
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-110 961**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-204
Renovasjonsavgift	-158 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-158 629**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 719
Lyspærer og sikringer	-3 486
Renhold ved firmaer	-90 214
Andre kontorkostnader	-7 197
Porto	-965
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-120 093**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	183
SUM FINANSINNTEKTER	**183**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 184 368
Renter på leverandørgjeld	-1 060
Andre rentekostnader	-383
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 185 811**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2019	264 450 000
SUM BYGNINGER	**264 450 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.124/bnr.284

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto (vedr. IN-lån)	14 291
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 291**

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	139 632
Egenkapital fra IN tidligere år	18 790 000
Egenkapital fra IN 2020	21 160 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**40 089 632**

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-213 270 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	18 790 000	
Nedbetalt i år, IN	21 160 000	
		-173 320 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-173 320 000**

Lånet er avdragsfritt fram til 30.12.2024.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Plommehagen Borettslag

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/12-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	
1004		2 750
		3 000
1001		3 250
2010		3 300
3010		3 350
2006, 4010		3 450
2009, 3006, 5010		3 550
3009, 4006		3 650
6010		3 700
4009, 5006		3 750
5009		3 800
6006, 7008		3 850
6009		3 950
7004		4 050
7007		4 150
2002		4 250
1005, 2007, 3008		4 350
3007, 4002, 4008		4 450
3002		4 650
6002		4 750
4007		4 800
5007		4 900
6008		5 000
1003		5 050
6007		5 100
1002, 7006		5 200
7005		5 300
2001, 2005		5 550
3001, 3005		5 650
4001		5 700
6001		5 750
5001, 5005		5 800
1006		5 900
2004, 4004		6 000
6005		6 050
2003		6 100
3003		6 150
4003		6 250
5003, 5004, 7003		6 350
6003, 6004		6 600
7002		7 750
7001		10 650

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-142 180 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-142 180 000**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-415 632
SUM INNTEKTER	**-415 632**

KOSTNADER

Overført	416 352
SUM KOSTNADER	**416 352**

SUM ENERGIAVREGNING	**720**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Strøm des.2020, faktura mottatt 2021	-8 728
Renovasjonsavg 2020, faktura mottatt 2021	-11 503
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 231**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Året som har gått har vært preget av to ting: Den pågående pandemien og det at borettslaget er nytt.
Pandemien har medført at en rekke aktiviteter ikke har latt seg gjennomføre, der mangel på dugnad er det mest merkbare.
Med et helt nytt bygg har det vært behov for å få oversikt over behovet for ulike serviceavtaler. Som en følge av eierstrukturen er en del av dette gjort via styrets deltakelse i hhv. Utomhus og Garasjesameiet, mens noe er gjort i regi av Sameiet Lørenveien 52-54es og noe er gjort i regi av borettslaget.
Etableringen av Joker-butikken er et verdifullt bidrag til området som også har bidratt til noe arbeid for styret.
Det er planer for bygging og endringer på alle kanter rundt borettslaget, der Gregers kvartal vil medføre de mest merkbare konsekvenser for borettslaget. Styret har derfor vært engasjert i prosessen med byggetillatelser mv.
Styret har også fulgt opp en rekke mindre reklamasjonssaker, både i fellesarealer og i enkelte andeler.
Borettslagets økonomi er nær adekvat. Styret har hatt løpende diskusjoner og vurderinger om nivået på borettslagets inntekter.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post plommehagen@styrerommet.net. Se Plommehagen Borettslags hjemmeside på vibbo.no/plommehagen for 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.

Vaktmester

Plommehagen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Parkering

Parkeringsplassene befinner seg i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 280 og kan leies ut internt i garasjesameiet. Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de bredere plassene, se borettslagets vedtekter.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til plommehagen@styrerommet.net. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postoppkrav.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174827. 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 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 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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01.** og **30.07.** 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 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 godkjennelse 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.

TV og bredbånd
Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Spørsmål knyttet borettslagets abonnement og tilleggsprodukter rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om energiservice
Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.
OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.
Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.
Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no
Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Energiattest ved overtakelse av leilighet ligger i boligperm for den enkelte leilighet.

Reklamasjon og spørsmål
Utbygger har opprettet et eget kundebehandlingssystem; Boligbasen. Brukernavn og passord ble tildelt ved kontraktsignering.

Nummerering av leiligheter
Andelseierne har fire ulike numre å forholde seg til for sin leilighet.
1. Leilighetsnummer / prosjektnummer Veidekke. Dette nummeret har leiligheten hos Veidekke og viser nummer på bygget, etasjen leiligheten ligger i og leilighetens beliggenhet. Alle numre starter på 4 = hus 4. Disse numrene benyttes ift. henvendelse til Boligbasen.

2. Leilighetsnummer OBOS. Dette nummeret fremkommer på giro for felleskostnader, IN-avtale og benyttes ift. henvendelse til OBOS. Numrene viser boligetasje og er nummerert fortløpende.
3. Andelsnummer er et offentlig nummer og er det leiligheten er registrert med i Kartverket. Nummerert fra 1-65. Nummeret kan også benyttes ift. henvendelse OBOS.
4. Bolignummer (H-nummer) er et offentlig nummer og er boenhetens offisielle adresse når veiadressen deles av flere boenheter.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 5

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Sindre Weber

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Arnulv Krogh Aarebrot

Knut Braathen

Martine Tangen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

0719 Plommehagen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Sindre Weber
Adresse: Lørenveien 54 B
E-postadresse: sindre.weber@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ingrid Nygaard Knutzen
Adresse: Lørenveien 54 A.
E-postadresse: ink321@hotmail.com

Navn:……..
Adresse……..
E-postadresse……..

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Knut Braathen
Adresse: Lørenveien 54 B
E-postadresse: braathen.knut@gmail.com

Navn: Martine Tangen
Adresse: Lørenveien 54 C
E-postadresse: martine.tangen.mh@gmail.com

Navn: Arnulv Krogh Aarebrot
Adresse: Lørenveien 54 B
E-postadresse: arnulvk@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:
Adresse
E-postadresse:
2. Navn:……..
Adresse……..
E-postadresse……..
3. Navn:……..
Adresse……..
E-postadresse……..
4. Navn:……..
Adresse……..
E-postadresse……..

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Sindre Weber
Adresse: Lørenveien 54 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Magnus Tangen
Adresse: Lørenveien 54 C

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:……..
Adresse……..
E-postadresse……..

Navn:……..
Adresse……..
E-postadresse……..

Navn:……..
Adresse……..
E-postadresse……..

F. Andre utvalg

Navn:……..
Adresse……..

Navn:……..
Adresse……..

28 av 35

Navn:…….. Adresse……...

Dato: 8. mars 2021. I valgkomiteen for Plommehagen Borettslag

…….Ingrid Nygaard Knutzen (styremedlem)……..
……..

…….. ……..

Sak 6

Delegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS Generalforsamling foreslås Sindre Weber.

Forslag til vedtak
Sindre Weber er valgt.

Sak 7

Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som varadelegert til OBOS Generalforsamling foreslås Lars Magnus Tangen.

Forslag til vedtak
Lars Magnus Tangen er valgt.

Generell informasjon

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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