



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 086 162
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		711 864	812 473
Sum inntekter		711 864	812 473
Kostnader			
Annen driftskostnad		635 277	838 363
Sum kostnader		635 277	838 363
Driftsresultat		76 587	-25 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 803	10 846
Sum finansinntekter		9 803	10 846
Annen finanskostnad		62 930	77 975
Sum finanskostnader		62 930	77 975
Netto finans		-53 127	-67 129
Ordinært resultat før skattekostnad		23 460	-93 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 460	-93 019
Årsresultat		23 460	-93 019
Totalresultat		23 460	-93 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 460	-93 019
Sum overføringer og disponeringer		23 460	-93 019



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		5 126 852	5 126 852
Sum varige driftsmidler		5 126 852	5 126 852
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 126 852	5 126 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 474	95 326
Sum fordringer		8 474	95 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 097	335 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 097	335 841
Sum omløpsmidler		297 571	431 168
SUM EIENDELER		5 424 423	5 558 020

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 938 522	1 961 982
Sum opptjent egenkapital		-1 938 522	-1 961 982
Sum egenkapital		-1 936 922	-1 960 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 361 386	2 461 657
Øvrig langsiktig gjeld		4 936 975	4 936 975
Sum annen langsiktig gjeld		7 298 361	7 398 632
Sum langsiktig gjeld		7 298 361	7 398 632
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		567	1 402
Leverandørgjeld		51 321	107 321
Annen kortsiktig gjeld		11 096	11 047
Sum kortsiktig gjeld		62 984	119 770
Sum gjeld		7 361 345	7 518 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 424 423	5 558 020



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 678894

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 086 162
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 952 086 162
BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		711 864	812 473
Sum inntekter		711 864	812 473
Kostnader			
Annen driftskostnad		635 277	838 363
Sum kostnader		635 277	838 363
Driftsresultat		76 587	-25 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 803	10 846
Sum finansinntekter		9 803	10 846
Annen finanskostnad		62 930	77 975
Sum finanskostnader		62 930	77 975
Netto finans		-53 127	-67 129
Ordinært resultat før skattekostnad		23 460	-93 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 460	-93 019
Årsresultat		23 460	-93 019
Totalresultat		23 460	-93 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 460	-93 019
Sum overføringer og disponeringer		23 460	-93 019



Sum opptjent egenkapital	-1 938 522	-1 961 982
Sum egenkapital	-1 936 922	-1 960 382
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 361 386	2 461 657
Øvrig langsiktig gjeld	4 936 975	4 936 975
Sum annen langsiktig gjeld	7 298 361	7 398 632
Sum langsiktig gjeld	7 298 361	7 398 632
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	567	1 402
Leverandørgjeld	51 321	107 321
Annen kortsiktig gjeld	11 096	11 047
Sum kortsiktig gjeld	62 984	119 770
Sum gjeld	7 361 345	7 518 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 424 423	5 558 020



Organisasjonsnr: 952 086 162
BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Rustad	2020-2021	Alnafetgata 8 A
Styremedlem	Leif Anker	2020-2021	Alnafetgata 8 B
Styremedlem	Steinar Lauritsen	2020-2021	Alnafetgata 8 A
Varamedlem	Ian C. Brewster	2020-2021	Alnafetgata 8 A
Varamedlem	Julie Mari Lysøbakk Myhre	2020-2021	Alnafetgata 8 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Alnafetgata 8

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Borettslaget Alnafetgata 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952086162, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Alnafetgate 8

Gårds- og bruksnummer:
233 8

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 Alnafetgata 8 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 Flattum & Co 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 711 864, og er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 635 277. Dette er kr 46 277 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold av bygningene.

Resultat

Årets resultat på kr 23 460 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 234 587 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 45 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Alnafetgata 8.

Lån

Borettslaget Alnafetgata 8 har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen er på 2,2 % og er nedbetalt i 2039. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 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 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Alnafetgata 8

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Alnafetgata 8 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 23.460. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

Oslo, 21.mai 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Hakon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8 ORG.NR. 952 086 162, KUNDENR. 6443

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.		311 398	-7 372	311 398	234 587
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		23 460	-93 019	62 000	127 000
Fradrag for avdrag på langs. Lån	12	-100 271	-2 138 211	-102 000	-105 000
Tillgang for opptak nytt lån		0	2 550 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-76 811	318 770	-40 000	22 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		234 587	311 398	271 398	256 587
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		297 571	431 168		
Kortsiktig gjeld		-62 984	-119 770		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		234 587	311 398		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	711 864	711 864	712 000	712 000
Andre inntekter		0	100 609	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		711 864	812 473	712 000	712 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 450	-6 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 903	-51 410	-53 000	-54 000
Konsulenthonorar	4	-2 520	-2 460	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-84 183	-295 611	-42 000	-45 000
Forsikringer		-75 161	-68 276	-70 000	-78 000
Kommunale avgifter	6	-179 854	-168 161	-183 000	-183 000
Energi/fyring		-66 993	-67 723	-70 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 742	-96 176	-90 000	-93 000
Andre driftskostnader	7	-63 472	-82 046	-70 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-635 277	-838 363	-589 000	-585 000
DRIFTSRESULTAT		76 587	-25 890	123 000	127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 803	10 846	0	0
Finanskostnader	9	-62 930	-77 975	-61 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 127	-67 129	-61 000	0
ÅRSRESULTAT		23 460	-93 019	62 000	127 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-93 019		
Reduksjon udekket tap		23 460	0		



8

Borettslaget Alnafetgata 8

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	4 656 442	4 656 442
Tomt		470 411	470 411
SUM ANLEGGSMIDLER		5 126 853	5 126 853
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		121	4 672
Forskuddsbetalte kostnader		8 353	90 655
Driftskonto OBOS-banken		197 330	294 283
Sparekonto OBOS-banken		91 767	41 558
SUM OMLØPSMIDLER		297 571	431 168
SUM EIENDELER		5 424 423	5 558 020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	11	-1 938 522	-1 961 982
SUM EGENKAPITAL		-1 936 922	-1 960 382
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 361 386	2 461 657
Borettsinnskudd	13	4 936 975	4 936 975
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 298 361	7 398 632
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 096	11 047
Leverandørgjeld		51 321	107 321
Påløpte renter		567	1 402
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 984	119 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 424 423	5 558 020
Pantstillelse	14	7 500 000	7 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Borettslaget Alnafetgata 8

Jan Rustad

Leif Anker

Steinar Lauritsen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

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	654 264
Internett	57 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	711 864

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 450.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 5

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 831
Drift/vedlikehold elektro	-31 225
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 126
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 183

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-81 570
Feieavgift	-3 030
Renovasjonsavgift	-95 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 854

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 815
Renhold ved firmaer	-35 119
Andre kontorkostnader	-30
Porto	-215
Bank- og kortgebyr	-2 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 472

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	175
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 289
SUM FINANSINNTEKTER	9 803

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-62 915
Renter på leverandørgjeld	-15
SUM FINANSKOSTNADER	-62 930

NOTE: 10**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 1988	4 704 117
Tomt utskilt	-470 411
Påkostninger	422 736
SUM BYGNINGER	4 656 442

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.233/bnr.8

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

NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 550 000
Nedbetalt tidligere	88 343
Nedbetalt i år	100 271
	-2 361 386

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 361 386**

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988 -4 936 975

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 936 975**

NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	4 936 975
Pantelån	2 361 386
TOTALT	7 298 361

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

Bygninger	4 656 442
Tomt	470 411
TOTALT	5 126 853



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt tre protokollførte styremøter. Utover dette har enkeltmedlemmer møttes for å diskutere pågående saker, og hatt tett kontakt via epost og telefon. Styret har blant annet arbeidet med følgende saker i året som har gått.

- Nytt porttelefonanlegg
- Rehabilitering av kjeller og portrom
- Rehabilitering vegg bakgård
- Langsiktig vedlikeholdsplan
- Løpende vedlikehold
- Økonomi BRL
- Soppkontroll
- Kontroll av det elektriske anlegget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 51197704. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.