



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 077
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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, 14.09.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 971280077

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 277 000	5 192 199
Annen driftsinntekt	3	51 375	259 094
Sum inntekter		5 328 375	5 451 293
Kostnader			
Lønnskostnad	4	445 796	393 654
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	3 744 733	7 311 423
Sum kostnader		4 190 529	7 705 077
Driftsresultat		1 137 846	-2 253 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	16 460	29 180
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	309 418	355 661
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-292 958	-326 481
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		844 888	-2 580 265
Totalresultat		844 888	-2 580 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		844 888	-2 580 265
Sum overføringer og disponeringer		844 888	-2 580 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	679 645	581 793
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	3 614 263	3 226 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 614 263	3 226 936
Sum omløpsmidler		4 293 907	3 808 729
SUM EIENDELER		4 293 907	3 808 729

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 176 178	-7 021 066
Sum opptjent egenkapital		-6 176 178	-7 021 066
Sum egenkapital	15	-6 176 178	-7 021 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 681 671	10 087 421
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	9 681 671	10 087 421
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		480 996	462 158
Annen kortsiktig gjeld	17	307 418	280 215
Sum kortsiktig gjeld		788 414	742 373
Sum gjeld		10 470 085	10 829 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 293 907	3 808 729



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 580364

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 077
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
Forretningsadresse: v/Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 971 280 077
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 277 000	5 192 199
Annen driftsinntekt	3	51 375	259 094
Sum inntekter		5 328 375	5 451 293
Kostnader			
Lønnskostnad	4	445 796	393 654
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	3 744 733	7 311 423
Sum kostnader		4 190 529	7 705 077
Driftsresultat		1 137 846	-2 253 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	16 460	29 180
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	309 418	355 661
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-292 958	-326 481
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		844 888	-2 580 265
Totalresultat		844 888	-2 580 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		844 888	-2 580 265
Sum overføringer og disponeringer		844 888	-2 580 265



Organisasjonsnr: 971 280 077
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	679 645	581 793
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	3 614 263	3 226 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 614 263	3 226 936
Sum omløpsmidler		4 293 907	3 808 729
SUM EIENDELER		4 293 907	3 808 729
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 176 178	-7 021 066
Sum opptjent egenkapital		-6 176 178	-7 021 066



Sum egenkapital	15	-6 176 178	-7 021 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 681 671	10 087 421
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	9 681 671	10 087 421
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		480 996	462 158
Annen kortsiktig gjeld	17	307 418	280 215
Sum kortsiktig gjeld		788 414	742 373
Sum gjeld		10 470 085	10 829 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 293 907	3 808 729



Organisasjonsnr: 971 280 077
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3



Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	312177.00	270957.00
<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	53230.00	48075.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80390.00	74622.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	445797.00	393654.00

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10225.00	10041.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10225.00	10041.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Sameiet har 1 ansatt. Stillingens størrelse medfører ikke
forpliktelse til obligatorisk tjenstepensjon (OTP).

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsberetning for Boligsameiet Borggata 12 for 2020/2021

Styret

Ola Hulbak, styreleder (ikke på valg)
Denis Ligonja, styremedlem (ikke på valg)
Berit Breirem, styremedlem (på valg)
Asbjørn Karlsrud, styremedlem (ikke på valg)
Veronica Natvig, styremedlem (på valg)
Ragnhild Aarvik, vara (på valg)
Fred Carlsen, vara (på valg)

Årsberetning for Boligsameiet Borggata 12 for 2020/2021	1
Overordnet	2
Prosjekter i styreåret som har vært	2
Bytte av forretningsfører og digitale systemer	2
Rens av rør og ventilasjon	2
Sykkelstativ	2
Prosjekter fremover	3
Brannprosjekt - oppgradering av brannsikkerhet	3
Vinduer og balkongdører	4
Boder	4
Mulighetsstudie rundt aktivitetsbodene	4
Elbillading	5
Andre fremtidige prosjekter	5
Annet	5
Nærrområde og forstyrrelser og COVID-19	5
Renhold	6
Økonomi	6



Overordnet

Det har vært et utfordrende styreår, der COVID-19 har skapt utfordringer for både styret, sameiet og nabolaget, samt at det har vært reduksjon i styre-kapasiteten da ett styremedlem og to varer trakk seg, og ett styremedlem til i svært liten grad kunne bidra i løpet av året. Det hjalp på å få inn Veronica og to nye varer på ekstraordinært styremøte i vinter. Det har vært styremøter nesten hver måned, i all hovedsak digitale, så styret har fått vært virksomme også gjennom dette annerledesåret.

Prosjekter i styreåret som har vært

Bytte av forretningsfører og digitale systemer

Styret har etter en lang prosess landet på OBOS som fremtidig forretningsfører og systemleverandør, og har allerede begynt arbeidet med å gjøre klar ny hjemmeside, samt Vibbo som plattform for bedre kommunikasjon mellom styret og beboerne. Ny avtale trer i kraft fra 01.07.21. Vi oppfordrer som alltid alle eiere til å bruke nettsiden vår, samt Facebook-gruppa, og etterhvert Vibbo, samt å sørge for at styret har helt oppdatert kontaktinfo til alle både eiere og beboere til enhver tid. Vibbo vil på lang vei hjelpe både beboere og leietakere til å få oppdatert informasjon på plass.

Rens av rør og ventilasjon

Powerclean har rensert rør og ventilasjonssjakter. De aller fleste slapp dem inn som de skulle (takk for hjelpen til dere). Overordnet var det stort sett gode forhold, og det er ikke grunn til å tro at det vil kreve store kostnader for sentralt vedlikehold fremover, men følgende problemer gjaldt i flere seksjoner, og må ryddes opp i av den enkelte seksjon:

- Flere seksjoner har tettet igjen ventilasjonskanalene sine ut, vi antar for å hindre varmetap. Ventilasjonskanalene er nødvendige for godt inn klima, og vi oppfordrer alle seksjonseiere - særlig de som ikke selv bor i leiligheten sin - å ta en kontroll av at disse ikke er tettet i disse seksjonene.
- Flere har også innebygget kanalen inn til ventilasjonssjakten i skap eller på annet vis gjort disse utilgjengelige eller vanskelige å sjekke.
- Det er også for mange seksjoner som tømmer ut større mengder fett i sluk. Dette er ikke lov, fett skal kastes i søpla. Tørk gjerne av fett med tørkerull og kast det i matavfallet eller hell fett av på en tom melkekartong eller lignende og kast det i restavfallet. Fett i sluk kan gi rotter i nærområdet, tilbakeslag i egen leilighet og store kostnader til den enkelte seksjonseier om det blir lekkasjer, skader og vedlikehold som følger av dette.

Sykelstativ

Sykelstativer er montert i oppgang A, C, D og E.

Styret har ikke rukket å lage et løsningsforslag som gir oppgang B tilgang til sykkelboder. Det henger sammen med at

§ styret ikke har fått undersøkt vedtak 2.4 Sykkelparkering, bokstav b (som omhandlet flytting av inngangsdører til aktivitetsbodene til utsiden av bygget)

§ mulighetsstudien er under utarbeidelse, men ikke er ferdigstilt (der utendørs sykkelparkering er en del av omfanget)

Styret vil avvente vurderingene fra mulighetsstudiet før det foretar ytterligere undersøkelser. Styret vil presentere disse ved neste årsmøte.

Prosjekter fremover

Brannprosjekt - oppgradering av brannsikkerhet

Vi må igjen meddele at vi dessverre ikke fått landet det vi har ønsket å få gjennomført i dette prosjektet. Årsaken til at det har tatt lang tid, har en historie bak seg. Først og fremst, i det ordinære årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at Styret fikk en ramme på 500 000 kr for å gjøre kartleggingen og oppgraderingen av brannsikkerheten i bygget. Vi sa samtidig på dette tidspunktet at dersom tilbudene vi mottok oversteg dette beløpet, måtte vi be om en høyere ramme ved neste årsmøte. Det gjorde det og styret ba dermed sameiet om å øke rammen til 900 000 kr ved det ekstraordinære årsmøtet i februar i år. Det fikk vi gjennomslag for.

Når vi da endelig kunne sette i gang, fikk vi beskjed fra leverandør som leverte det vinnende tilbudet om at det hadde utløpt og at de igjen måtte ta en ny runde med sine leverandører og levere et nytt tilbud. Det reviderte tilbudet hadde dessverre økt betraktelig i pris og det var 3 hovedårsaker til dette:

- Mangel på komponent-deler i elektronikkbransjen
- COVID-19 (må ta en høyere sikkerhetsmargin)
- Erfaringer fra tidligere og tilsvarende oppdrag

Ettersom det reviderte tilbudet var såpass høyt over vårt budsjett, besluttet styret å takke nei til tilbudet. Men vi har gått i dialog med leverandør for å se om det er mulig å senke tilbudet slik at vi lander på budsjettet vårt, men per 30. mai 2021 har vi ikke ennå mottatt noe mottilbud.

Planen videre er å se hvor langt ned vi klarer å reforhandle tilbudet. Dersom dette ikke er mulig, må styret igjen gå ut med en ny anbudsrunde i høst. Forhåpentligvis er markedet da mer stabilt og vi kan få mer ut av pengene våre.



Vinduer og balkongdører

Styret har kommet til del 2 av prosjektet med å bytte dører og vinduer, nemlig å bytte balkongdører, samt vinduer. I de fleste leilighetene har de vart omtrent så lenge man kan forvente at de gjør, og estimert levetid er overgått, og flere sameiere har bedt om at det gjøres noe med disse for å reparere mekanismer og sikre energieffektivitet og redusere trekk.

Erfaringen vår fra byttet av inngangsdører er at det er mye som kan gå galt. Leverandøren som installerte inngangsdørene begikk flere feil, og gikk konkurs før de fikk rettet opp i alle, så vi jobber nå med å få profesjonell prosjektledelse. Dette er et stort og dyrt prosjekt, og med mye usikkerhetsfaktorer på dette tidspunkt, særlig grunnet økte kostnader grunnet COVID-19, men styret ber om et budsjett og håper å få gjort mest mulig innenfor denne rammen.

Boder

Det har vært et problem over tid at bodene ikke er tydelig merket, og sameiere ikke selv får tydelig oversikt over boder ved eierskifte. Styret har ambisjoner om å få bedre oversikt over dette, og igangsette merking av alle boder.

Mulighetsstudie rundt aktivitetsbodene

Nye inngangspartier til aktivitetsbodene (Vedtak 2.4 Sykkelparkering, bokstav b)

Styret har dessverre ikke rukket å innhente rådgivningen til årsmøtet. Styret vil foreta undersøkelser til neste årsmøte.

Mulighetsstudie for omgjøring av aktivitetsboder (Vedtak 2.7)

Mulighetsstudie for omgjøring av aktivitetsboder er ikke ferdigstilt til årsmøtet. Den forventes mottatt sensommer / tidlig høst.

Styret har foretatt bestilling av mulighetsstudie fra Sequoia AS med forventet kostnad innenfor fullmakt på 50 000 kr. Mulighetsstudien skal nærmere undersøke mulighetene for å omgjøre aktivitetsbodene i oppgang C, D og E samt fellesrommet til boligformål. I denne mulighetsstudien må det inkluderes utendørs sykkelparkering for å erstatte arealet i aktivitetsbodene. Formålet med mulighetsstudien vil være å kartlegge nærmere sameiets mulige gevinst ved prosjektet og om det er gjennomførbart å erstatte arealet i bodene med utendørs sykkelparkering. Utendørs sykkelparkering

Mulighetsstudien omfatter følgende i korte trekk:

- Sequoias interne arkitekter innhenter nødvendig tegningsunderlag fra bygget var godkjent hos Plan og Bygg, samt kontrollmåler arealene, og
- basert på dette, tegnes det ut løsningsforslag, og som diskuteres internt, samt med ekstern arkitekt



- Sequoia sender inn anmodning om forhåndskonferanse sendes inn til PBE
- Forhåndskonferanse avholdes, og Sequoia justerer på tegningene basert på tilbakemeldinger
- Sequoia oversender sin vurdering til sameiet

Elbillading

Det er blitt satt opp mulighet for å få satt opp elbillading på sin parkeringsplass. De som var med i første runde har allerede fått dette på plass, de som ønsker det i fremtiden kan bestille direkte fra leverandøren.

Andre fremtidige prosjekter

- Det ligger store fremtidige kostnader i **heisoppgraderinger** de neste par årene. Det er ikke planlagt noe i dette året, men det er snart nødvendig å gjøre oppgraderinger for mange millioner.
- Styret ønsker å sørge for **tilgang til taket**. Vi har brukt en del tid, men avventer inntil videre. Dette vil være en investering, da det er svært dyrt å alltid måtte ha lift for å gjøre arbeid fra taket.
- **Svalgangene i B-oppgangen** trenger nytt dekke og annet mindre vedlikehold. Dette ønskes gjort i løpet av dette styreåret.
- Styret jobber med flere tiltak for å **redusere slitasjen og trafikken fra folk som bruker friområdene mellom Borggata og Smedgata**, blant annet endre fremkomst til friområdet eller tydeligere avmerking av hva som er vår bakgård. Flere av disse tiltakene er beroende på de kommunale tiltakene, eller andre prosjekter.
- **Porten mot Jens Bjelkes gate** har ikke fungert siden vinter 2020. Stanley, som har vedlikeholdet på denne, nekter å utføre det nødvendige arbeidet. Da det ikke foreligger noen årsmøtebeslutning på verken porten eller hvordan den skal virke, ser styret an situasjonen opp mot kostnader ved å få reparert den utenfor avtalene vi har, styr for beboere som må låse den opp, og potensiell effekt på reduksjon av hærverk, forsøpling og trafikk.
- Det er noe potensiale for **lekkasjer inn i garasjen**, og mens det ikke kan gjøres noe med uten veldig store investeringer, undersøker styret muligheten for å sørge for at vann renner forbi bilparkeringsene, slik at ikke biler kan skades av dette. Situasjonen skal ikke være farlig for bygget, men holdes under oppsyn.

Annet

Nærområde og forstyrrelser og COVID-19

Sameiet har vært plaget av at ungdom som ikke tilhører sameiet benytter fellesområdene i utstrakt grad. Dette medfører en god del støy sent på kvelden/natten, gjentatt og omfattende



forsøpling og hærverk på sameiets eiendom. Relevante forhold anmeldes og dokumenteres. Det vil også tas opp med bydels-politikere. Vi jobber med å etablere en kontakt med bydelens utekontakt for patruljering og politiet for forebyggende tiltak, og vil bidra inn i et prosjektsamarbeid om trygge bomiljø fra kommunen (Bydel Gamle Oslo) som planlegges gjennomført i løpet av sommeren 2021.

Renhold

Vi har utvidet renholdsrutinene, og vaskepersonalet skal bruke mer tid på fredagsvasken, med ting som vanligvis er utenfor trappevask. Det skal være jevnt over rent når de er ferdige, og flekker på vegger og den slags skal også tas med jevne mellomrom. Grunnet mye søppel i bakgården har også vaktmester fått mer ansvar for å sørge for at alt søppel fjernes daglig i fellesområdene.

Økonomi

Sameiet har jevnt over god økonomi, og store deler av vedlikeholdsetterslepet er tatt igjen. Styret arbeider fremdeles etter målsetningen at vi ikke øker fellesutgiftene utover ordinær KPI-justering så lenge det lar seg gjøre, og anbefaler at fremtidige styrer gjør det samme. Det vil likevel være behov for flere større kostnader i årene som kommer, og vi ser at flere prosjekter har blitt dyrere i den ekstraordinære situasjonen vi er i, så vi forventer at årene fremover vil kreve økt finansiering opp mot grensene vi har.

Beste hilsen
Styret i Boligsameiet Borggata 12
Oslo 30.05/2021

Ola Hulbak
Styreleder

Denis Ligonja
Styremedlem

Asbjørn Karlsrud
Styremedlem

Berit Breirem
Styremedlem

Veronica Natvig
Styremedlem

Ragnhild Aarvik
Vara

Fred Carlsen
Vara



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Borggata 12

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Borggata 12s årsregnskap som viser et overskudd på kr 844 888. 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 rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/er a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: T2SIT-AHAM-PUZM4-OBZSJ-EAMEH-WNCLG



Revisors beretning 2020 for Boligsameiet Borggata 12

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 30. juni 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-06-30 13:46:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: T2SIT-AHAM-PUZM4-OBZSJ-EAMEH-NNCLG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	4 917 084	4 829 556
Garasjeleie- og parkering	120 132	122 859
Internett	239 784	239 784
Sum fellesutgifter	5 277 000	5 192 199

Note 3 Andre driftsinntekter

	2020	2019
Andre driftsinntekter	48 975	250 000
Andre driftsinntekter	7 950	0
Inntektsført saldo fra forrige år	0	5 094
Nøkkelsalg	2 400	4 000
Viderefakturert kostnad - motkonto	-7 950	0
Sum andre inntekter	51 375	259 094



Note 4 Lønnskostnader

	2020	2019
AGA feriepenger	4 574	3 536
Arbeidsgiveravgift	50 723	44 539
Lønn til fast ansatte	279 740	245 877
Påløpte feriepenger	32 436	25 080
Redusert sats 3.termin 2020	-2 067	0
Styre- og møtehonorer	80 000	70 000
Yrkesskadeforsikring	390	4 622
Sum lønnskostnader	445 796	393 654

Sameiet har 1 ansatt. Stillingens størrelse medfører ikke forpliktelse til obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	10 225	10 041
Sum revisjonshonorar	10 225	10 041

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2020	2019
Andre tjenester/honorarer	7 594	0
Juridisk honorar (BDA)	25 900	17 550
Teknisk honorar	18 125	54 759
Sum andre honorar	51 619	72 309

Note 7 Andre driftskostnader

	2020	2019
Adgangskontroll/låssystem	128 456	6 300
Andre driftskostnader, eiendom	13 438	0
Annet renhold	22 500	0
Brannalarm	6 701	22 966
Bredbånd	232 176	235 246
Containerleie/tømming	43 147	34 680
Driftsmateriell	3 541	1 339
Dugnad, kostnader	3 268	1 356
Heis alarm	12 975	0
IT utstyr	0	445
Kabel-tv	0	9 000
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 422	2 978
Møbler og utstyr til fellesrom	10 925	8 991
Porttelefon	79 046	0
Skadedyrutryddelse	4 152	16 845
Snøbrøyting og strøing	19 390	18 353
Trappevask/renhold	211 875	197 500
Vakthold/overvåking	66 641	183 412
Sum andre driftskostnader eiendom	864 654	739 411

**Note 8 Driftskostnader administrasjon**

	2020	2019
Datakommunikasjon	2 164	3 320
Drivstoff	0	240
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	19 833	19 886
IT kostnader	1 116	0
Kontingent HL	2 050	1 550
Nettside	24 060	0
Porto	3 111	3 652
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	72
Trykksaker, kopiering	375	0
Sum driftskostnader administrasjon	52 709	28 720

Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet material.kj for rep/ved.h	3 623	0
Egenandel forsikring	0	34 000
Elektrikerarbeid	9 388	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 904	539 833
Heiser	154 375	81 680
Inngangsdører	72 806	28 205
Oppgangssoppussing	372 678	0
Porttelefon	0	75 649
Rørleggerarbeid	16 159	3 147
Vedlikehold og rep. bygning	605 057	4 201 840
Sum reparasjoner og vedlikehold	1 235 990	4 964 353

Note 10 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	1 834	31 623
Bank og kortgebyr	8 797	8 491
Kostnader fellesarrangementer	8 250	1 007
Møtekostnad for styret	154	646
Omkostninger ifm. inkasso	70	0
Sum andre kostnader	19 105	41 767

Note 11 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd	10 206	24 036
Renter kundefordringer	6 254	5 144
Sum finansinntekter	16 460	29 180

Note 12 Finanskostnad

	2020	2019
Andre rentekostnader	52 163	54 637
Morarenter	5	0
Rentekostnader lån Nordea	257 250	301 024
Sum finanskostnader	309 418	355 661



Note 13 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Andre periodiseringer	7 964	96 994
Andre periodiseringer.	74 823	0
Kundefordringer	-26 468	-62 544
Kunderestanse	183 612	149 481
Periodisering forsikring	366 496	346 460
Periodisering heiskostnader	53 870	51 402
Periodisering kabel TV	19 348	0
Andre kortsiktige fordringer	679 645	581 793
Sum kortsiktige fordringer	679 645	581 793

Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd for skattetrekk	5 638	12 781
Bankinnskudd Nordea 23490	3 608 625	3 214 155
Sum kontanter og bankinnskudd	3 614 263	3 226 936

Note 15 Egenkapital

	2020	2019
Udekket tap	-7 021 066	-7 021 066
Sum egenkapital 01.01	-7 021 066	-7 021 066
Årets resultat	844 888	0
Sum egenkapital 31.12	-6 176 178	-7 021 066

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 16 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Lån Nordea 05698	9 681 671	10 087 421
Sum langsiktig gjeld	9 681 671	10 087 421

Långiver er Nordea. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 2,20 % og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2039. Kr 7.429.520 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	39 841	26 028
Forskuddstrekk	5 638	12 781
Påløpt aga av ferielønn	4 573	3 536
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 817	5 588
Skyldige feriepenger	32 436	25 080
Sum annen kortsiktig gjeld	88 306	73 012