



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 202 826  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Postboks 6666  
St. Olavs Plass  
0129 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 403 458	2 899 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 403 458</b>	<b>2 899 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	96 893	105 032
Annen driftskostnad	3	1 622 676	1 549 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 719 569</b>	<b>1 654 609</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 683 888</b>	<b>1 244 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 586	3 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 586</b>	<b>3 731</b>
Annen finanskostnad		381 719	489 675
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>381 719</b>	<b>489 675</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-376 133</b>	<b>-485 944</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 307 756	758 853
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 103 655	50 103 655
Sum varige driftsmidler		50 103 655	50 103 655
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 103 655	50 103 655
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		347 526	
Andre fordringer		257 575	469 352
Sum fordringer		605 101	469 352
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		630 371	803 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		630 371	803 691
Sum omløpsmidler		1 235 472	1 273 043
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 339 127</b>	<b>51 376 698</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 300 758	22 993 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 300 758</b>	<b>22 993 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 540 758</b>	<b>23 233 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 632 294	17 900 956
Øvrig langsiktig gjeld		10 090 000	10 090 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 722 294</b>	<b>27 990 956</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 722 294</b>	<b>27 990 956</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 591	2 944
Leverandørgjeld		177	113 981
Skyldige offentlige avgifter			92
Annen kortsiktig gjeld		74 307	35 723
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 075</b>	<b>152 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 798 369</b>	<b>28 143 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 339 127</b>	<b>51 376 698</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 767370

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 202 826  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Postboks 6666  
St. Olavs Plass  
0129 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 990 202 826  
PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 403 458	2 899 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 403 458</b>	<b>2 899 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	96 893	105 032
Annen driftskostnad	3	1 622 676	1 549 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 719 569</b>	<b>1 654 609</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 683 888</b>	<b>1 244 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 586	3 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 586</b>	<b>3 731</b>
Annen finanskostnad		381 719	489 675
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>381 719</b>	<b>489 675</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-376 133</b>	<b>-485 944</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 307 756	758 853
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>



Organisasjonsnr: 990 202 826  
PARKSTUDIO 1 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 50 103 655 50 103 655  
Sum varige driftsmidler 50 103 655 50 103 655

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 50 103 655 50 103 655

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 347 526  
Andre fordringer 257 575 469 352  
Sum fordringer 605 101 469 352

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 630 371 803 691  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 630 371 803 691

Sum omløpsmidler 1 235 472 1 273 043

SUM EIENDELER 51 339 127 51 376 698

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 240 000 240 000  
Sum innskutt egenkapital 240 000 240 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	24 300 758	22 993 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>24 300 758</b>	<b>22 993 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>24 540 758</b>	<b>23 233 002</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 632 294	17 900 956
Øvrig langsiktig gjeld	10 090 000	10 090 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 722 294</b>	<b>27 990 956</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 722 294</b>	<b>27 990 956</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 591	2 944
Leverandørgjeld	177	113 981
Skyldige offentlige avgifter		92
Annen kortsiktig gjeld	74 307	35 723
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>76 075</b>	<b>152 740</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 798 369</b>	<b>28 143 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>51 339 127</b>	<b>51 376 698</b>



Organisasjonsnr: 990 202 826  
PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Parkstudio 1 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 27. mai 2021 kl. 18:00 i restaurantlokale Fermante i Grønnegt. 21.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Parkstudio 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Parkstudio 1 Borettslag  
avholdes torsdag 27. mai 2021 kl. 18:00 i restaurantlokalene Fermante i Grønneggt 21.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fyringsanlegg - orienteringssak

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 19.03.2021  
Styret i Parkstudio 1 Borettslag

Erik Andreas Wold /s/    Even Bekkevold /s/    Åge Pettersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Andreas Wold	Midtvangvegen 38
Styremedlem	Even Bekkevold	Smestadlykkja 27
Styremedlem	Åge Pettersen	Parkgata 14 B
Varamedlem	Knut Ragnar Kristiansen	Østregate 122

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

### Generelle opplysninger om Parkstudio 1 Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Parkstudio 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990202826, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

1 91

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.

Parkstudio 1 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.



## Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter.

Styret har utover det nødvendige administrative arbeid som tilligger styre/styreleder arbeidet med:

- Årsregnskap 2020
- Budsjett 2021
- Iverksettelse av arbeide med ny varmeveksler
- «Velforeningen Parkgata 12-16»
- Praktisk organisering av driften av borettslaget.

Arbeide med ny varmeveksler er ferdigstilt og sentralen tilkobling 25. mars 2021. Avtale om kjøp av areale i parkeringskjelleren er signert med Landax AS. Avtalt pris for ervervet er kr. 50.000 med oppgjør etter nærmere avtale.

Tidligere arbeidsmøter i det som opprinnelig ble benevnt Velforeningen Parkgata 12-16 er videreført pr. e-post. Kontakten har i det alt vesentlige skjedd via Sameiet Parkgata 12 som omfatter Entergruppen AS som eier av 13 leiligheter i 2. etg. Parkgata 12 D, Hamjern Eiendom AS som eier av næringslokalene i 1 etg. og Parkstudio 2 Brl. med 14 leiligheter. Hovedsak har vært fordelingsregnskapet for vann-/kloakkavgift og fjernvarme forskuttert av Parkstudio 1 Brl., Fortsatt gjenstår å få etablert en fordelingsnøkkel for kostnader knyttet vaktmestertjeneste og renovasjonsordningen.

Av vedlikeholdsoppgaver kan spesielt nevnes oppgradering av bakgården med belegningsstein, asfalt og beplantning.

Borettslaget økonomi er i utgangspunktet god med disponible midler kr.1.159.397 pr. årsskifte. Kostnad for ny kundesentral fjernvarme er oppgjort i mars-21 med kr. 321.250. Hertil kommer oppgjør av avtalte kr. 50.000 for areale parkeringskjeller. Det er planlagt rengjøring av kanaler og ventilasjonsanlegg med estimert kostnad kr. 50.000, utskifting av diverse lamper i korridorer/trappeløp kr. 25.000 og andel kostnad hageanlegg og takterrasse kr. 20.000. For at disponible midler gjennom 2021 skal kunne opprettholdes på et forsvarlig nivå, ble iverksatt en 20% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2021, og en økning av tillegget for bredbånd/TV i samsvar med faktisk kostnad.

## 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 3 024 390,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 719 569,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 307 756,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 379 068,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 928 688,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 159 397,- 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 174 000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettet med kr 781 000,- for 2021.

### 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 er budsjettet med en økning på ca 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkstudio 1 Borettslag.

**Lån**

Parkstudio 1 Borettslag har lån i DNB.

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**

Forretningsførerhonoraret er budsjettet økt med ca. 2,5 %.

**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 20 %, og en økning av innbetaling på kabel-tv avgift på 115 % fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Parkstudio 1 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Parkstudio 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 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 budsjetttall 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Parkstudio 1 Borettslag



---

### *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 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*

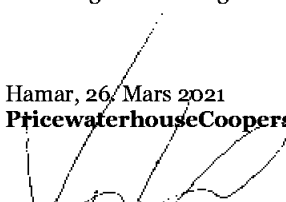
---

#### *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 bokføringskikk i Norge.

Hamar, 26. Mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG ORG.NR. 990 202 826, KUNDENR. 4894

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 120 303</b>	<b>1 191 513</b>	<b>1 120 303</b>	<b>1 159 397</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 307 756	758 853	445 900	768 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -889 594	-830 063	-830 000	-920 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16 -379 068	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>39 094</b>	<b>-71 210</b>	<b>-384 100</b>	<b>-151 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 159 397</b>	<b>1 120 303</b>	<b>736 203</b>	<b>1 007 797</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 235 472	1 273 043		
Kortsiktig gjeld	-76 075	-152 740		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 159 397</b>	<b>1 120 303</b>		



**PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 202 826, KUNDENR. 4894**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 271 313	1 319 682	1 356 996	1 198 344
Innkrevde felleskostnader	2	1 579 164	1 579 164	1 579 004	1 927 656
Andre inntekter	3	173 913	560	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 024 390</b>	<b>2 899 406</b>	<b>2 936 000</b>	<b>3 126 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 893	-20 032	-26 500	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-5 600	-5 100	-5 100	-5 600
Forretningsførerhonorar		-102 205	-99 420	-104 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-10 220	-4 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-148 473	-66 556	-276 000	-174 000
Forsikringer		-75 904	-66 935	-70 500	-79 000
Kommunale avgifter	9	-696 954	-580 588	-572 000	-781 000
Energi/fyring	10	-235 221	-375 065	-387 000	-387 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 910	-218 309	-228 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-120 188	-133 604	-194 000	-194 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 719 569</b>	<b>-1 654 609</b>	<b>-1 963 100</b>	<b>-2 072 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 304 820</b>	<b>1 244 797</b>	<b>972 900</b>	<b>1 053 400</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		379 068	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 683 888</b>	<b>1 244 797</b>	<b>972 900</b>	<b>1 053 400</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 586	3 731	0	0
Finanskostnader	13	-381 719	-489 675	-527 000	-285 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-376 133</b>	<b>-485 944</b>	<b>-527 000</b>	<b>-285 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 307 756</b>	<b>758 853</b>	<b>445 900</b>	<b>768 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 307 756	758 853		



**PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 202 826, KUNDENR. 4894**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	48 103 655	48 103 655
Tomt		2 000 000	2 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>50 103 655</b>	<b>50 103 655</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		48 242	68 339
Kundefordringer		347 526	0
Forskuddsbetalte kostnader		104 390	123 637
Andre kortsiktige fordringer	15	104 943	277 376
Driftskonto OBOS-banken		395 199	569 645
Sparekonto OBOS-banken		235 172	234 045
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 235 472</b>	<b>1 273 043</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 339 127</b>	<b>51 376 698</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 48 * 5000		240 000	240 000
Annen egenkapital	16	24 300 758	22 993 002
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>24 540 758</b>	<b>23 233 002</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 632 294	17 900 956
Borettsinnskudd	18	10 090 000	10 090 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 722 294</b>	<b>27 990 956</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		17 121	35 070
Leverandørgjeld		177	113 981
Skyldige offentlige avgifter		0	92
Påløpte renter		1 591	2 943
Annen kortsiktig gjeld	19	57 186	653
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>76 075</b>	<b>152 740</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 339 127</b>	<b>51 376 698</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	51 180 000	51 180 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 19.03.2021  
Styret i Parkstudio 1 Borettslag

Erik Andreas Wold /s/    Even Bekkevold /s/    Åge Pettersen /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	1 109 472
Fyringskostnader	359 676
Kabel-TV avg.	110 016
Kapitalkostnader (IN)	1 266 958
Reg. kapitalkostnader (IN)	4 355
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 271 313
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 579 164</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert vann / avløp for 2019	86 705
Viderefakturert vann / avløp for 2018	52 605
Viderefakturert vann / avløp for 2017	34 603
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>173 913</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	92
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 893</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 85 000,-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 220
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 220</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-709
Drift/vedlikehold VVS	-7 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 911
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-148 473</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-210 742
Vann- og avløpsavgift	-305 046
Renovasjonsavgift	-181 166
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-696 954</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 494
Fjernvarme	-208 727
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-235 221</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 480
Container	-15 763
Driftsmateriell	-900
Renhold ved firmaer	-90 846
Andre fremmede tjenester	-2 362
Trykksaker	-908
Andre kontorkostnader	-1 117
Porto	-585
Bank- og kortgebyr	-3 138
Konstaterte tap	-89
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-120 188</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	309
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 127
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	566
Andre renteinntekter	3 584
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 586</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-381 719
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-381 719</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	48 103 655
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>48 103 655</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.1/bnr.91

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 843
Avsatt fjernvarme som er viderefakturert i 2021	53 219
Avsatt vann / avløp som er viderefakturert i 2021	46 881
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>104 943</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 076 351
Egenkapital fra IN tidligere	11 721 822
Egenkapital fra IN 2020	379 068
Reduksjon EK fra IN	-4 876 483
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>24 300 758</b>

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-39 960 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 337 222
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	889 594
Nedbetalt tidligere, IN	11 721 822
Nedbetalt i år, IN	379 068
	-16 632 294
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-16 632 294</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-10 090 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-10 090 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-57 116
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-57 186</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 090 000
Pantelån	16 632 294
Bregnede IN-forpliktelser	7 224 407
<b>TOTALT</b>	<b>33 946 701</b>

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

Bygninger	48 103 655
Tomt	2 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>50 103 655</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Fyringsanlegg - orienteringssak

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Rolf Søegaard <[rolfgraner@gmail.com](mailto:rolfgraner@gmail.com)>

Sendt: onsdag 21. april 2021 10:51

Til: [erik.a.wold@outlook.com](mailto:erik.a.wold@outlook.com)

Emne: Generalforsamling Tema i Park studio.

Hei Erik! Som nevnt tidligere fungerer ikke fyringsanlegg optimalt, eller enkelte sløyfer i det hele tatt. Vi vet jo at dette skyldes rusk i anlegget og det er på høy tid med en samordnet service. Har i hele vinter vært nødt til å fyre med el.vifteovn. En ekstraavgift jeg ser på som unødvendig om vi hadde hatt et velfungerende fellesanlegg og påløpende fellesutgifter.

Vel, dette er et punkt, eller tema som nå bør tas opp på generalforsamling. Vi må finne et riktig tidspunkt å gjøre dette på og det må gjøres i år, før kulden setter inn igjen.

Mvh Rolf Søegaard

Sendt fra min iPad



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2365960. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.