



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 693 887	2 871 796
Sum inntekter		2 693 887	2 871 796
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 683	11 341
Annen driftskostnad		2 291 566	1 841 546
Sum kostnader		2 371 299	1 910 783
Driftsresultat		322 588	961 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 692	3 700
Sum finansinntekter		1 692	3 700
Annen finanskostnad		183 870	239 634
Sum finanskostnader		183 870	239 634
Netto finans		-182 178	-235 934
Ordinært resultat før skattekostnad		140 410	725 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		140 410	725 079
Årsresultat		140 410	725 079
Totalresultat		140 410	725 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 410	725 079
Sum overføringer og disponeringer		140 410	725 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 659 504	19 659 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 024	56 706
Sum varige driftsmidler		19 693 527	19 716 210
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 693 527	19 716 210
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		202 054	
Andre fordringer		49 057	125 819
Sum fordringer		251 111	125 819
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 172 699	1 199 101
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 172 699	1 199 101
Sum omløpsmidler		1 423 810	1 324 920
SUM EIENDELER		21 117 337	21 041 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 932 889	8 792 478
Sum opptjent egenkapital		8 932 889	8 792 478
Sum egenkapital		8 936 489	8 796 078
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 159 135	7 441 706
Øvrig langsiktig gjeld		4 901 923	4 772 626
Sum annen langsiktig gjeld		12 061 058	12 214 332
Sum langsiktig gjeld		12 061 058	12 214 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 240	16 415
Annen kortsiktig gjeld		85 551	14 305
Sum kortsiktig gjeld		119 791	30 719
Sum gjeld		12 180 849	12 245 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 117 337	21 041 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 775738

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 693 887	2 871 796
Sum inntekter		2 693 887	2 871 796
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 683	11 341
Annen driftskostnad		2 291 566	1 841 546
Sum kostnader		2 371 299	1 910 783
Driftsresultat		322 588	961 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 692	3 700
Sum finansinntekter		1 692	3 700
Annen finanskostnad		183 870	239 634
Sum finanskostnader		183 870	239 634
Netto finans		-182 178	-235 934
Ordinært resultat før skattekostnad		140 410	725 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		140 410	725 079
Årsresultat		140 410	725 079
Totalresultat		140 410	725 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 410	725 079
Sum overføringer og disponeringer		140 410	725 079



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	19 659 504	19 659 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	34 024	56 706
Sum varige driftsmidler	19 693 527	19 716 210
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	19 693 527	19 716 210
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	202 054	
Andre fordringer	49 057	125 819
Sum fordringer	251 111	125 819
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 172 699	1 199 101
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 172 699	1 199 101
Sum omløpsmidler	1 423 810	1 324 920
SUM EIENDELER	21 117 337	21 041 130

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 932 889	8 792 478
Sum opptjent egenkapital	8 932 889	8 792 478
Sum egenkapital	8 936 489	8 796 078
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 159 135	7 441 706
Øvrig langsiktig gjeld	4 901 923	4 772 626
Sum annen langsiktig gjeld	12 061 058	12 214 332
Sum langsiktig gjeld	12 061 058	12 214 332
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	34 240	16 415
Annen kortsiktig gjeld	85 551	14 305
Sum kortsiktig gjeld	119 791	30 719
Sum gjeld	12 180 849	12 245 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 117 337	21 041 130



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 17. juni - 21. juni 2022

Selskapsnummer: 5043





Velkommen til årsmøte i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. juni kl. 12:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5043>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING – Valg av møteleder
4. KONSTITURERING – Valg av protokollvitne
5. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP
6. GODTGJØRELSER – Honorar til styret
7. VALG AV TILLITSVALGTE
8. VALG AV VALGKOMITE

Med vennlig hilsen,

Styret i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl



Sak 1

KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

KONSTITUERING – Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Stine Veiberg som møteleder.



Sak 4

KONSTITURERING – Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stian Kvil er valgt.

Sak 5

ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

Sak 6

GODTGJØRELSER – Honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2021-2022 settes til kr 50 000.



Sak 7

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling.

Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men kontakter styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg. I år var det flere styremedlemmer som av ulik grunn ikke fortsetter. Valgkomiteen skal tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre. Det har ikke latt seg gjøre ved dette årets valg, da det i år var få kvinnelige kandidater som meldte seg.

Valgkomiteen har fokusert på å sette sammen et kompetent og engasjert styre som kan jobbe for felleskapets beste. Det opplever jeg at det foreslåtte styret vil kunne gjøre. Valgkomiteens innstilling gir også en god blanding av beboere med lang og kort bo-tid i borettslaget.

Vennlig hilsen

Valgkomiteen for Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl
v/ Troels Normann Mathisen

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Magnus Berg
Øystein Magnus Berg innstilles for 2 år.
- Sebastian Wilskow Jenssen
Sebastian Wilskow Jenssen innstilles for 1 år.
- Susanne Strandquist
Susanne Strandquist innstilles for 2 år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Wagner



Sak 8

VALG AV VALGKOMITE

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Troels Normann Mathisen velges som valgkomite.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Kvil	Markveien 42
Styremedlem	Espen Haslene	Olaf Ryes Plass 3
Styremedlem	Katrin Kvaran	Olaf Ryes Plass 3
Styremedlem	Annichen Winsnes Svalastog	Markveien 42 B
Varamedlem	Håkon Øverås	Markveien 38
Varamedlem	Marita Hesjedal	Markveien 42
Varamedlem	Ida Linchausen	Olaf Ryes Plass 3

Valgkomiteen

Troels Normann Mathisen Olaf Ryes Plass 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Borettslaget har seksjoner i tre sameier. Sameiet Olaf Ryes plass 3, Sameiet Markveien 38 og Sameiet Markveien 42. I Sameiet Olaf Ryes plass 3 og Sameiet Markveien 38 er det lån knyttet til rest fra rehabiliteringene knyttet til loftutbyggingen, mens det for Sameiet Markveien 42 er lån knyttet til rehabilitering av kjeller. Borettslaget er pro rata ansvarlige for lånene og betjener disse via felleskostnader til sameiene.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953846241, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Markveien 38-42
Olaf Ryes Plass 3

Gårds- og bruksnummer:
228 181 184 248

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.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid den siste perioden har bestått av normal oppfølging av drift og vedlikehold. I tillegg har det vært knyttet særlig arbeid med oppfølging av pipebrann i Olaf Ryes plass 3, ventilasjon fra restauranter og spesielt forberedende arbeider for fasaderehabilitering av gårdene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 693 887.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 371 299.

Resultat

Årets resultat på kr 140 410 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 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 304 019 og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 litt høyere energikostnader enn i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er det samme som for 2021.

Lån

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har lån i Eika.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ECGAG-V5OLF-ZGMQ2-ULCW5-OM8A3-A27IF



BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 294 200	1 061 631	1 294 200	1 304 019
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		140 410	725 079	632 000	346 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	22 683	11 341	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-282 571	-266 259	-283 000	-284 000
Fradrag for aktivering		0	-68 048	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	20	129 297	26 584	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-196 128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		9 819	232 569	349 000	62 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 304 019	1 294 200	1 643 200	1 366 019
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 423 810	1 324 920		
Kortsiktig gjeld		-119 791	-30 719		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 304 019	1 294 201		



BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		379 781	395 309	377 196	377 112
Innkrevde felleskostnader	2	2 040 811	1 981 023	2 012 804	2 062 888
Innbetalinger		273 295	0	0	0
Andre inntekter		0	299 336	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 693 887	2 675 668	2 540 000	2 590 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 896	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-40 000	-50 000
Avskrivninger	13	-22 683	-11 341	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 179	-7 845	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 123	-101 238	-105 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-58 698	-17 371	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-242 913	-252 761	-75 000	-5 000
Forsikringer		-18 484	-17 781	-20 000	-20 000
Kommunale avgifter	8	-33 778	-27 502	-35 000	-35 000
Overføring til andre selskaper	20	-1 260 958	-987 123	-1 050 000	-1 250 000
Energiføring		-230 639	-120 238	-210 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 377	-166 796	-170 000	-185 000
Andre driftskostnader	9	-153 417	-142 892	-151 000	-153 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 371 299	-1 910 783	-1 889 000	-2 073 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		322 589	764 885	651 000	517 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	196 128	0	0
DRIFTSRESULTAT		322 589	961 013	651 000	517 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 692	3 700	0	0
Finanskostnader	11	-183 870	-239 634	-19 000	-171 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-182 178	-235 934	-19 000	-171 000
ÅRSRESULTAT		140 410	725 079	632 000	346 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		140 410	725 079		



BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043

BALANSE

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 012 039	17 012 039
Tomt		2 647 465	2 647 465
Andre varige driftsmidler	13	34 024	56 707
SUM ANLEGGSMIDLER		19 693 527	19 716 210
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		130	6 594
Kundefordringer		202 054	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 509	43 179
Andre kortsiktige fordringer	14	2 418	76 046
Driftskonto OBOS-banken		681 763	709 227
Sparekonto OBOS-banken		490 935	489 873
SUM OMLØPSMIDLER		1 423 810	1 324 920
SUM EIENDELER		21 117 337	21 041 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	8 932 889	8 792 478
SUM EGENKAPITAL		8 936 489	8 796 078
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 159 135	7 441 706
Borettsinnskudd	17	3 633 240	3 633 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	1 268 683	1 139 386
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 061 058	12 214 332
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 501	14 057
Leverandørgjeld		34 240	16 415
Annen kortsiktig gjeld	18	57 050	248
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 791	30 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 117 337	21 041 130
Pantstillelse	19	21 016 538	21 744 578
Garantiansvar	20	1 996 807	2 094 558

Digital signering, 20.05.2022
Styret i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Stian Kvill Espen Haslene Katrin Kvaran Annichen Winsnes Svalastog

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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 etter sameierbrøken	1 788 996
Kapitalkost. For lånet som er IN lån (det største lånet)	377 115
TV/bredbånd kr 339 pr. mnd. pr. andel	146 448
Balkong, kr 524 pr. mnd. (9 andeler)	56 592
Eiendomsskatt	33 748
Lånekostnader (enkelte andeler)	21 288
Leie tidl.år	-6 261
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 666
Overført til kapitalkostnader	-379 781
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 040 811

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 krytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 179.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 639
Et godt råd AS	-50 859
SUM KONSULENTHONORAR	-58 698

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 972
Drift/vedlikehold VVS	-76 160
Drift/vedlikehold elektro	-10 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 113
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 956
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 913

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Elendomsskatt	-33 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-33 778

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 388
Vaktmester tjenester	-45 010
Renhold ved firmaer	-72 060
Snørydding	-17 950
Andre fremmede tjenester	-10 556
Trykksaker	-948
Porto	-746
Bank- og kortgebyr	-2 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 417

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	332
Andre renteinntekter	298
SUM FINANSINNTEKTER	1 692

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-18 172
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-130 316
Andre rentekostnader	-35 382
SUM FINANSKOSTNADER	-183 870

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	7 034 789
Tilgang 2011	8 945 655
Tilgang 2013	1 031 595
SUM BYGNINGER	17 012 039

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.228/bnr.181 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter	
Kostpris	68 048
Avskrevet tidligere	-11 341
Avskrevet i år	-22 683
	34 024
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	34 024

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-22 683****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 418
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 418

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Oppløst egenkapital	8 227 999
Egenkapital fra IN tidligere	857 538
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-152 648
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 932 889

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012 -1 080 000

Nedbetalt tidligere 214 403

Nedbetalt i år 33 106

-832 491

EIKA BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2016 -8 554 251

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 120 604

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 249 465

Nedbetalt tidligere, IN 857 538

Nedbetalt i år, IN 0

-6 326 644

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -7 159 135

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -2 905 200

Tilført 2010, 2011 og 2012 -728 040

SUM BORETTSSINNSKUDD -3 633 240**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -57 050

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -57 050**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 633 240

Pantelån 7 159 135

Beregnete IN-forpliktelser 704 890

TOTALT 11 497 265

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 17 012 039

Tomt 2 647 465

TOTALT 19 659 504**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,8 % av SE Olaf Ryes Plass 3.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og utgjør 858 922 kr.

Selskapets andel i SE Olaf Ryes Plass 3 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Olaf Ryes Plass 3 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



SAMEIET OLAF RYES PLASS 3
ORG.NR. 994 645 072, KUNDENR. 5977

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
DRIFTSINNEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	513 574	491 765
SUM DRIFTSINNEKTER	513 574	491 765
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	-505	-705
Styrehonorar	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar	-20 940	-20 350
Konsulenthonorar	-19 611	-28 785
Drift og vedlikehold	-103 396	-55 254
Forsikringer	-145 205	-129 757
Kommunale avgifter	-145 626	-136 198
Kostnader sameie	0	0
Andre driftskostnader	-2 007	-50 090
SUM DRIFTSKOSTNADER	-442 290	-426 138
DRIFTSRESULTAT	71 284	65 627
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	9	18
Finanskostnader	10	-27 833
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-27 548	-29 675
ÅRSRESULTAT	43 736	35 951

SAMEIET OLAF RYES PLASS 3
ORG.NR. 994 645 072, KUNDENR. 5977

BALANSE

	2020	2019
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kortsiktige fordringer	0	36 302
Driftskonto OBOS-banken	168 719	77
Sparekonto OBOS-banken	4	4
SUM OMLØPSMIDLER	168 723	36 383
SUM EIENDELER	168 723	36 383
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	-690 199	-733 935
SUM EGENKAPITAL	-690 199	-733 935
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pant- og gjeldsbrevlån	846 988	678 005
SUM LANGSIKTIG GJELD	846 988	678 005
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	11 098	89 432
Påløpte renter	836	162
Annen kortsiktig gjeld	0	2 719
SUM KORTSIKTIG GJELD	11 934	92 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	168 723	36 383

Selskapet eier 71,46 % av SE Markveien 42.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 42 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 42 og utgjør 401 649 kr.

Selskapets andel i SE Markveien 42 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 42 er innført i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



SAMEIET MARKVEIEN 42 A&B
ORG.NR. 995 608 235, KUNDENR. 5978

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
DRIFTSINNEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	434 902	419 253
SUM DRIFTSINNEKTER	434 902	419 253
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	-505	-705
Styrehonorar	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	-5 124	-6 774
Forretningsførerhonorar	-20 940	-20 350
Konsulenthonorar	-8 128	-15 885
Drift og vedlikehold	-245 333	-81 792
Forsikringer	-132 047	-119 011
Kommunale avgifter	-101 610	-68 435
Kostnader andre anlegg	-151 585	0
Andre driftskostnader	-1 494	-28 663
SUM DRIFTSKOSTNADER	-671 765	-347 615
DRIFTSRESULTAT	-236 863	71 638
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	10	387
Finanskostnader	11	-14 015
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-13 628	-15 696
ÅRSRESULTAT	-250 491	55 942

SAMEIET MARKVEIEN 42 A&B
ORG.NR. 995 608 235, KUNDENR. 5978

BALANSE

	2020	2019
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	128	0
Kundefordringer	0	33 619
Forskuddsbetalte kostnader	0	33 014
Driftskonto OBOS-banken	139 146	445 336
Sparekonto OBOS-banken	6 190	6 160
SUM OMLØPSMIDLER	145 464	518 129
SUM EIENDELER	145 464	518 129
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	-256 186	-5 694
SUM EGENKAPITAL	-256 186	-5 694
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	333 224	379 668
SUM LANGSIKTIG GJELD	333 224	379 668
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	15 187
Leverandørgjeld	65 120	115 595
Påløpte renter	62	90
Annen kortsiktig gjeld	3 244	13 283
SUM KORTSIKTIG GJELD	68 425	144 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	145 464	518 129

Selskapet eier 81,49 % av SE Markveien 38.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 38 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 38 og utgjør 736 236 kr.
Selskapets andel i SE Markveien 38 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 38 er innført i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



SAMEIET MARKVEIEN 38
ORG.NR. 895 623 512, KUNDENR. 5979

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
DRIFTSINNEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	383 622	369 813
SUM DRIFTSINNEKTER	383 622	369 813
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	-505	-705
Styreonorar	-5 000	-5 000
Forretningsføreronorar	-20 940	-20 350
Konsulenthonorar	-8 081	-15 780
Drift og vedlikehold	-49 958	-205 395
Forsikringer	-111 527	-103 260
Kommunale avgifter	-90 723	-83 768
Kostnader sameie	-51 797	0
Andre driftskostnader	-2 493	-21 494
SUM DRIFTSKOSTNADER	-341 024	-455 772
DRIFTSRESULTAT	42 598	-85 959
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	42	162
Finanskostnader	-26 416	-28 891
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-26 374	-28 729
ÅRSRESULTAT	16 225	-114 688

SAMEIET MARKVEIEN 38
ORG.NR. 895 623 512, KUNDENR. 5979

BALANSE

	2020	2019
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader	0	27 884
Driftskonto OBOS-banken	33 057	53 130
Sparekonto OBOS-banken	211	210
SUM OMLØPSMIDLER	33 268	81 224
SUM EIENDELER	33 268	81 224
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	-702 968	-719 193
SUM EGENKAPITAL	-702 968	-719 193
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pant- og gjeldsbrevlån	605 818	645 948
SUM LANGSIKTIG GJELD	605 818	645 948
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	76 046	0
Leverandørgjeld	63	154 303
Påløpte renter	124	166
Annen kortsiktig gjeld	54 184	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	130 418	154 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 268	81 224



VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Øystein Magnus Berg og Susanne Strandquist er foreslått

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Sebastian Wilskow Jenssen er foreslått

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Lars Wagner er foreslått

D) Valg av valgkomité for 1 år

Troels Normann Mathisen er foreslått

Her er innstillingen fra valgkomiteen i valgkomiteen for Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Stian Kvil	Markveien 42b	(ikke på valg til styret) innstilles som styreleder for ett år
Sebastian Wilskow Jenssen	Olaf Ryes Plass 3a	innstilles som styremedlem for ett år for å erstatte plassen til Annichen Svalaskog, som var på valg i fjor, men som har trukket seg fra styret.
Øystein Berg	Olaf Ryes Plass 3a	innstilles som styremedlem for to år
Susanne Strandquist	Markveien 42b	innstilles som styremedlem for to år
Lars Wagner	Markveien 42b	innstilles som varamedlem for ett år

Valgkomiteens oppgaver i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men kontakter styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg. I år var det flere styremedlemmer som av ulik grunn ikke fortsetter. Valgkomiteen skal tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre. Det har ikke latt seg gjøre ved dette årets valg, da det i år var få kvinnelige kandidater som meldte seg. Valgkomiteen har fokusert på å sette sammen et kompetent og engasjert styre som kan jobbe for felleskapets beste. Det opplever jeg at det foreslåtte styret vil kunne gjøre. Valgkomiteens innstilling gir også en god blanding av beboere med lang og kort bo-tid i borettslaget.

Vennlig hilsen

Valgkomiteen for Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl
v/ Troels Normann Mathisen



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrets leder er Stian Kvil som har e-post: stian.kvil@gmail.com

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Novak.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 872236. 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



2016 - 2018	Rehabilitering av kjellere	Borettslaget har finansiert 50 % av rehabilitering i kjellerne i sameiene: s 5977, s 5978 og s 5979.
2013 - 2013	Bakgård - ferdigstillelse	
2012	Balkongutbygging	
2012 - 2012	Avløpsrør - Eksternt i MV38	
2011	Oppussing oppganger og bakgård	
2011	Piperrehabilitering	
2008 - 2009	Utbyggningsprosjektet	Løftutbygging med følgende tiltak: Takrehabilitering Fasaderehabilitering Kjelleravfukting og drenering
2004 - 2004	Brannvarsling og bakgård	*Installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle bolig- og næringsseksjoner * Oppgradering av bakgård Olaf Ryes plass 3 / Markveien 38
2003 - 2003	Diverse	*Pusset opp oppgang ORP3A *Oppgradert/repært lamper i alle oppganger *Pusset opp deler av fasade i bakgårdene *Byttet takrenne i bakgård
2002 - 2002	Diverse	*Nye porttlf. Olaf Ryespl. 3/Markvn. 42 A/B *Gjennomgang av låssystem *Oppussing av oppgang Olaf Ryespl. 3 *Oppgrad. Bakgård Markvn. 42
2001 - 2001	Rør og porttelefon	*Spyling av rør *Oppgradert porttelefon
2000 - 2000	Elektrisk anlegg	*Oppgradert el.anleg med jordfeilbryter
1999 - 1999	Elektrisk anlegg og mur	*Utbedring av sprekk i mur. *Rep. av el.anlegg
1998 - 1998	Diverse	*Ny Elektrisk hovedtavle i M38 *Merket alle stoppekraner i kjeller *Installert vifter til utlufting av kjellere *Pusset opp oppgangene i M38 B og M42 A, Oppg. 2
1997 - 1997	Diverse	*Nye Kompostbinger. *Innbrudd sikring av inngangsdører.
1995 - 1996	Tak, Oppganger, Vindu, Kjeller, Fasader	*Nye takplater *Oppussing av oppganger. Nytt Gulvbelegg. *Nye vinduer i oppgang. OR3 b+c / M38 b/ M42 b+c *Installert porttelefon og kabel-tv. *Slamming og maling av kjellervegger. *Nye branndører i kjeller samt montert brannalarm *Rehabiliterert fasader mot bakgård.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.22

Selskapsnummer: 5043 **Selskapsnavn:** Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede</p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet velger Stine Veiberg som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 KONSTITURERING – Valg av protokollvitne

Stian Kvil er valgt.

For

Mot

Sak 5 ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 6 GODTGJØRELSE – Honorar til styret

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2021-2022 settes til kr 50 000.

For

Mot

Sak 7 VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlem (3 skal velges)

Øystein Magnus Berg

Sebastian Wilskow Jenssen

Susanne Strandquist

Varamedlem (1 skal velges)

Lars Wagner

Sak 8 VALG AV VALGKOMITE

Troels Normann Mathisen velges som valgkomite.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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