



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 481 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 355 070	926 245
Sum inntekter		1 355 070	926 245
Kostnader			
Lønnskostnad		75 267	103 913
Annen driftskostnad		955 866	799 846
Sum kostnader		1 031 132	903 759
Driftsresultat		323 938	22 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 751	14 373
Sum finansinntekter		15 751	14 373
Annen finanskostnad		74 377	77 642
Sum finanskostnader		74 377	77 642
Netto finans		-58 626	-63 269
Ordinært resultat før skattekostnad		265 312	-40 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 312	-40 783
Årsresultat		265 312	-40 783
Totalresultat		265 312	-40 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 312	-40 783
Sum overføringer og disponeringer		265 312	-40 783



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		9 081 963	8 499 100
Sum varige driftsmidler		9 081 963	8 499 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 081 963	8 499 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		100 140	63 740
Andre fordringer		63	10 475
Sum fordringer		100 203	74 215
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 825	98 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 825	98 205
Sum omløpsmidler		128 028	172 419
SUM EIENDELER		9 209 991	8 671 519

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 962 971	4 697 659
Sum opptjent egenkapital		4 962 971	4 697 659
Sum egenkapital		4 964 671	4 699 359
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 972 644	2 804 397
Øvrig langsiktig gjeld		1 043 300	1 043 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 015 944	3 847 697
Sum langsiktig gjeld		4 015 944	3 847 697
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 754	24 231
Leverandørgjeld		38 616	78 775
Skyldige offentlige avgifter		3 593	3 667
Annen kortsiktig gjeld		163 412	17 790
Sum kortsiktig gjeld		229 376	124 463
Sum gjeld		4 245 320	3 972 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 209 991	8 671 519



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446406

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 481 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 355 070	926 245
Sum inntekter		1 355 070	926 245
Kostnader			
Lønnskostnad		75 267	103 913
Annen driftskostnad		955 866	799 846
Sum kostnader		1 031 132	903 759
Driftsresultat		323 938	22 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 751	14 373
Sum finansinntekter		15 751	14 373
Annen finanskostnad		74 377	77 642
Sum finanskostnader		74 377	77 642
Netto finans		-58 626	-63 269
Ordinært resultat før skattekostnad		265 312	-40 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 312	-40 783
Årsresultat		265 312	-40 783
Totalresultat		265 312	-40 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 312	-40 783
Sum overføringer og disponeringer		265 312	-40 783



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

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		9 081 963	8 499 100
Sum varige driftsmidler		9 081 963	8 499 100

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 081 963	8 499 100
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		100 140	63 740
Andre fordringer		63	10 475
Sum fordringer		100 203	74 215

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 825	98 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 825	98 205

Sum omløpsmidler		128 028	172 419
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		9 209 991	8 671 519
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 962 971	4 697 659
Sum opptjent egenkapital	4 962 971	4 697 659
Sum egenkapital	4 964 671	4 699 359
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 972 644	2 804 397
Øvrig langsiktig gjeld	1 043 300	1 043 300
Sum annen langsiktig gjeld	4 015 944	3 847 697
Sum langsiktig gjeld	4 015 944	3 847 697
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 754	24 231
Leverandørgjeld	38 616	78 775
Skyldige offentlige avgifter	3 593	3 667
Annen kortsiktig gjeld	163 412	17 790
Sum kortsiktig gjeld	229 376	124 463
Sum gjeld	4 245 320	3 972 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 209 991	8 671 519



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Miljøgaten | Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 1. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Miljøgaten I Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 18:00 og lukker 1. juni kl. 19:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5205>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Endring i kostnadsmodell for salg av loftet

Med vennlig hilsen,

Styret i Miljøgaten I Borettslag

Magne Amund Eriksen

Simon Henriksen

Katja Eyde Jacobsen



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Miljøgaten I Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26. mai 2021 kl. 18.00
- Siste dato for avstemming er 1. juni 2021 kl. 18.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Selskapsnummer: 5205 **Selskapsnavn** Miljøgaten I Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmektigens navn: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Markus Lind Aase og Katja Eyde Jacobsen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 30 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****Endring i kostnadsmodell for salg av loftet**

Saksfremstilling: se innkalling for fremstilling av saken.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar ny kostnadsmodell for utbygging og salg av loftet.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges valgkomite(1 medlem) for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Simon Henriksen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Håkon Stensholt	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Kine Hammer Hansen	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Markus Aase	<input type="checkbox"/>

Skjemaet sendes til styrets leder møtet avsluttes slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Markus Lind Aase og Katja Eyde Jacobsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 5205 årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Amund Eriksen	2020-2022
Styremedlem	Simon Henriksen	2019-2021
Styremedlem	Katja Eyde Jacobsen	2020-2022
Varamedlem	Håkon Stensholt	2020-2021
Varamedlem	Ida Helene A. Tvedt	202-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Miljøgaten I Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Miljøgaten I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963481241, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Schweigaards Gate 86

Gårds- og bruksnummer :
233 411

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.

Miljøgaten I Borettslag ansatte i 2019 egen vaktmester.

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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i 2020 gjennomført to styremøter og hatt løpende kontakt på e-post, telefon og digitale løsninger som Zoom ved behov.

2020 ble et vanskelig år for alle grunnet korona, og for styret var det intet unntak. Styrets primære fokus var framgang i loftsprosjektet, og det ble avholdt en rekke befaringer av



Miljøgaten I Borettslag

obos prosjekt, arkitekter og underleverandører for å ferdigstille tilbudsbeskrivelsen. Arbeidet ble noe forsinket og vanskeliggjort grunnet korona-restriksjonene.

August 2020 ble styret informert om at en av andelseierne som skal bygge ut loftet ønsket å selge andelen. Dette ble en utfordrende prosess for styret, da det var svært viktig å sikre borettslagets interesser samtidig som loftprosjektet kunne gå framover som planlagt. I tillegg var det viktig å sikre likviditeten. Styret har benyttet seg av advokathjelp til utforming av kontrakten med andelseierne. Dette satte loftsprosjektet noe på hold i perioden, som har blitt ansett som uheldig og krevende av styret. Den kortsiktige likviditeten ble sikret ved inntekter fra andelseierne som er involvert i loftsprosjektet.

Arbeidet med balkongene ble ferdigstilt i mars 2020, kun få uker etter planlagt ferdigstilling, til tross for problematikken knyttet til stengte grenser og innførsel av materialer.

Grunnet korona restriksjonene ble det ikke avholdt dugnader i 2020.

Styret består av 3 representanter, en kvinne og to menn.



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 1 355 070.

Dette er kr 484 070 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger fra andelseiere i forbindelse med utbygging av loftet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 031 132.

Dette er kr 335 082 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet loftsutbyggingen og arbeidet med balkonger.

Resultat

Årets resultat på kr 265 312 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr - 101 348.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021. Tiltaket innebærer låneopptak og inntekter fra loftssalget.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 138 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 45 000 i denne posten.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Miljøgaten I Borettslag.

Lån

Miljøgaten I Borettslag har lån i Obosbanken og Husbanken. 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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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 Miljøgaten I

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Miljøgaten I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	47 956	-148 206	47 956	-101 348
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	265 312	-40 783	174 950	170 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -582 863	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14 625 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -456 753	103 206	-275 000	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	133 740	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-149 304	196 163	-100 050	170 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-101 348	47 956	-52 094	68 652
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	128 028	172 419		
Kortsiktig gjeld	-229 376	-124 463		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-101 348	47 956		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	903 070	875 568	871 000	926 000
Andre inntekter	3	452 000	50 677	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 355 070	926 245	871 000	926 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 267	-63 913	-65 550	-65 500
Styrehonorar	5	-20 000	-40 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 681	-6 829	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-12 646	-5 411	-30 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-464 843	-313 884	-68 000	-138 000
Forsikringer		-128 477	-132 511	-137 500	-132 000
Kommunale avgifter	9	-142 505	-131 610	-138 500	-140 000
Energi/fyring		-32 577	-34 890	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 735	-39 969	-42 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-47 544	-59 081	-61 500	-48 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 031 132	-903 759	-696 050	-756 000
DRIFTSRESULTAT		323 938	22 486	174 950	170 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 751	14 373	0	0
Finanskostnader	12	-74 377	-77 642	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-58 626	-63 269	0	0
ÅRSRESULTAT		265 312	-40 783	174 950	170 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		265 312	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-40 783		



Miljøgaten I Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 706 963	7 124 100
Tomt		1 375 000	1 375 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 081 963	8 499 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	291
Kundefordringer		100 140	63 740
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 184
Driftskonto OBOS-banken		25 367	96 355
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 432	1 824
Sparekonto OBOS-banken		26	26
SUM OMLØPSMIDLER		128 028	172 419
SUM EIENDELER		9 209 991	8 671 519
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		4 962 971	4 697 659
SUM EGENKAPITAL		4 964 671	4 699 359
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 972 644	2 804 397
Borettsinnskudd	15	1 043 300	1 043 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 015 944	3 847 697
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 280	12 318
Leverandørgjeld		38 616	78 775
Skyldige offentlige avgifter	16	3 593	3 667
Påløpte renter		561	1 481
Påløpte avdrag		23 193	22 750
Annen kortsiktig gjeld	17	150 132	5 472
SUM KORTSIKTIG GJELD		229 376	124 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 209 991	8 671 519
Pantstillelse	18	7 207 460	6 592 460
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2021

Styret i Borettslaget Miljøgaten I

Magne Amund Eriksen/s/

Simon Henriksen/s/

Katja Eyde Jacobsen/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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	850 892
Kabel Tv	34 680
Nedbetaling lån	13 750
Eiendomsskatt	3 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	903 070

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Gebyr, opprettelse av lån	2 000
Salg av loftsarealer	450 000
SUM ANDRE INNETEKTER	452 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 215
----------------------------	---------



Miljøgaten I Borettslag

Påløpte feriepenger	-4 946
Arbeidsgiveravgift	-9 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	347
Yrkesskadeforsikring	-122
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 267

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 681.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Haug og Blom-Bakke AS	-12 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-553
SUM KONSULENTHONORAR	-12 646

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utbygging av loftsarealer:

Enerhaugen Arkitektkontor AS	-57 192
OBOS Prosjekt AS	-198 127
Dalan advokatfirma DA	-70 563
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-325 882
Drift/vedlikehold bygninger	-128 004
Drift/vedlikehold elektro	-7 845
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-464 843

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 751
Vann- og avløpsavgift	-83 335
Feieavgift	-2 485
Renovasjonsavgift	-52 934
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-142 505

NOTE: 10



Miljøgaten I Borettslag

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 075
Renhold ved firmaer	-35 850
Andre fremmede tjenester	-585
Trykksaker	-269
Porto	-429
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 544

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	88
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	135
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 528
SUM FINANSINTEKTER	15 751

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 754
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 041
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 536
Andre rentekostnader	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-74 377

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	7 124 100
Nye balkonger, tilgang i år	582 863
SUM BYGNINGER	7 706 963

Tomten er kjøpt. Gnr.233/bnr.411

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

NOTE: 14

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-3 404 160
Nedbetalt tidligere	2 733 286
Nedbetalt i år	274 976
	-395 898

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-2 146 642
------------------	------------



Miljøgaten I Borettslag

Nedbetalt tidligere	13 119	
Nedbetalt i år	166 050	
		-1 967 473

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-625 000	
Nedbetalt i år	15 727	

-609 273

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 972 644**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-1 028 400	
Økt i 2008	-14 900	

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 043 300**

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 824	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 769	

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-3 593**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 946	
Husbanken, ubetalt låneforfall pr. 01.12.2020	-145 186	

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-150 132**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 043 300	
Pantelån	2 972 644	
Påløpte avdrag	23 193	

TOTALT **4 039 137**

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

Bygninger	7 706 963	
Tomt	1 375 000	

TOTALT **9 081 963**



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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56810315. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Miljøgaten I Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Telia (Telia har kjøpt Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019-2020	Balkonger	De andeler som fikk godkjent balkong av Plan- og bygningsetaten fikk satt opp balkong i begynnelsen av 2020.
2018	Rehabilitering av piper, nytt callingsystem, ny klassisk belysning og oppgradering av bakgården.	Rehabilitering av skorsteiner som er i bruk av beboere i borettslaget. Utskifting av feie/sotluker og tilkoblet ildsteder i leiligheten igjen. Installert nytt callingsystem i borettslaget, i samarbeid med nabo borettslaget. Satt inn port med lås i portalen og koblet opp denne mot callingsystemet. Oppgradert bakgården med ny sitteplass, gress og liten mur. Borettslaget har tidligere lagt opp ny belysning i bakgården med klassiske utelamper.
2017	Ny søppelkontainer	
2015 - 2016	Utbedring sopp/råteskade	
2015	Loftutbygging/fasade/annet	Det har blitt gjennomført flere prosjekter i borettslaget i 2016, og de to store prosjektene er rehabilitering av badet i første etasje og arbeidet med loftet. Andre arbeider som er gjennomført er maling av fasaden, bygging av platting i bakgården og samtidig bedret belysning i bakgården. Ny søppelkontainer har ankommet, og styret håper at man kan ta disse i bruk i 2017. I tillegg har man startet arbeidet med å sette inn hyller i bodene i begge kjellerne. Ved rehabiliteringen av bad i første etasje var det også nødvendig med sanering av hussopp (i både første etasje og kjeller) og reparere to bjelker



Miljøgaten I Borettslag

		<p>(som var infisert med hussopp). To andre bad i bygget ble rehabilitert av forsikringselskapet etter at man fant vannlekkasje hos en andelseier. Da man rev badene fikk styret innsyn i hvordan badene ble bygget i 1992 og hvordan rørsjaktene er konstruert, og med bakgrunn i dette vil styret i år arbeide for å kartlegge resten av badene i bygget med formål å rehabilitere dårlig konstruerte bad og samtidig brannsikre rørsjakter. Arbeidet med salget av loftet går fremover, og borettslaget har engasjert både Enerhaugen arkitektkontor og OBOS Prosjekt til å bistå med prosjektet. Styret håper at man får rammetillatelse (av Plan- og bygningsetaten) til loftet i 2017 og dermed kan inngå avtale med entreprenør om utbygging. Sammen med loftsutbyggingen vil piper bli rehabilitert og satt inn nytt callinganlegg. Overskuddet fra salget av loftet vil bli brukt til å oppgradere badene i bygget, bytte vannrør og brannsikre rørsjakter. Andre prosjekter som styret ønsker å gjennomføre i 2017 er bygging av balkonger til andelseierne.</p>
2011 - 2011	Div bygningsmessige brannmessig arbeider	<p>Sentralt brannvarslingsanlegg, brannfugemasser dører og oppretting dør, to nye leilighetsdører, nye kjellerdører, gipsplater i kjeller for brannmotstand og med tak, begge hoveddørene og boddører. Doblevinduer i trappopp ganger.</p>
2010 - 2010	Varmtvannsberedere (utskiftning)	<p>Sirkulasjon i sentralvarmeanlegget/rørsystemet. 3 stk</p>
2007 - 2015	Loftsutbygging	<p>Loftsutbygging og salg av loftarealer er vedtatt, men ikke gjennomført</p>
2004 - 2004	Fasader	<p>Kaasa - rehabiliterte borettslagets fasader.</p>



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem er på valg. To varamedlemmer er på valg. Ett valgkomite er på valg.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller Simon Henriksen som styremedlem, Håkon Stensholt og Kine Hammer Hansen som varamedlemmer og Markus Aase som valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Simon Henriksen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Håkon Stensholt

Kine Hammer Hansen

Valg av 1 Valgkomite Velges for 1 år

Markus Aase



Sak 6

Endring i kostnadsmodell for salg av loftet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som følge av at andelseier Tvedt/Morales har solgt sin andel, har borettslaget ved styret vært gjennom en omfattende kontraktsprosess for å sikre borettslagets interesser ved salget av andelen. Styret har benyttet seg av advokat Karoline Rørvik Zeiner i denne prosessen. I løpet av prosessen ble styret oppmerksom på at kostnadsmodellen som opprinnelig ble skissert, og vedtatt av generalforsamlingen tidligere, ikke hadde inkludert /artikulert kjøp av råloft, da den kun artikulerte kjøp av ferdig utbygget areal, og dermed ikke var en lovlig modell. Dette fordi borettslaget ikke har lov til å "gi bort" areal i borettslaget til en andelseier, da alle andelseierne skal behandles likt. Advokat Zeiner har dermed foreslått følgende modell, som ivaretar både borettslaget og andelseiere som skal bygge ut, og vil innebære de samme utgifter for andelseiere og inntekter for borettslaget. Denne modellen er vanlig å bruke når et borettslag selger loftsareal og innebærer at borettslaget får markedspris for råloftet, men et noe lavere prosentvis påslag av byggekostnader. Borettslaget vil med denne modellen få de samme inntekter som tidligere skissert, og andelseiere samme kjøpspris, men kostnadene fordeles noe annerledes. Dette er en fordel for brl, da inntektene for råloftet er uavhengige av byggekostnader.

Samlet kjøpesum skal da beregnes etter følgende prismodell:

Andelseierne betaler kr 15 000,- pr kvm for arealet på loftet (råloftet)

I tillegg betaler andelseierne alle byggekostnader som påløper i forbindelse med utbygging av dette arealet med et påslag på 10% til Borettslaget som administrasjonshonorar/gebyr for lagets oppfølging av byggearbeidene. Ekstra kostnader til arkitekt, advokat etc og alle kostnader i entreprisen skal inkluderes i byggekostnadene.

Beskrevet prismodell for kjøp av ferdig utbygd loftsareal tilknyttet andel 13 er satt opp i tabellen i vedlegget.

Styrets innstilling

Styret anser at denne prismodellen sikrer borettslaget ved at man har inntekter for råloftet uavhengig av byggekostnader. Modellen som beskrives er mer presis og overholder gjeldende regelverk/vedtekter og andelseiernes interesser.

(Styremedlem Katja eyde Jacobsen har ikke inngått i styrets innstilling i denne saken, da hun som andelseier som skal bygge ut er part i saken og dermed inhabil.)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar ny kostnadsmodell for utbygging og salg av loftet.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS 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.