



Årsmøte 2022

3528 Presteløkka III Borettslag

Til andelseierne i Presteløkka III Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 22. mars 2022
kl. 18.00 i Bombardersalen/Tøihusbygningen/Gamlebyen.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Presteløkka III Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Presteløkka III Borettslag
avholdes tirsdag 22. mars 2022
kl. 18.00 i Bombardersalen/Tøihusbygningen/Gamlebyen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 24.02.2022
Styret i Presteløkka III Borettslag

Kaya Marie Abrahamsen Kai Nordbæk

Torill Angell-Jacobsen Karoline Bjønnes Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kaya Marie Abrahamsen	Prestelandet 20
Nestleder	Kai Nordbæk	Prestelandet 2
Styremedlem	Torill Angell-Jacobsen	Prestelandet 27 A
Styremedlem	Karoline Bjønnes Pedersen	Prestelandet 22
Styremedlem	Øyvind J. Karlsen (fratrådt 11.01.22)	Prestelandet 2
Varamedlem	Inger Johanne Førde	Nabbetorpveien 31
Varamedlem	Åge Gustavsen	Nabbetorpveien 31
Varamedlem	Anders Aune Mogstad	Prestelandet 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anders Aune Mogstad		Prestelandet 20
Varadelegert		
Kai Nordbæk		Prestelandet 2

Valgkomiteen

Inger Johanne Førde	Nabbetorpveien 31
Anders Aune Mogstad	Prestelandet 20

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Presteløkka III Borettslag

Borettslaget består av 148 andelsleiligheter.

Presteløkka III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951060003, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Prestelandet 2,4,18,20,22
 Prestelandet 25A-B, 27A-B
 Nabbetorpveien 31, 33
 Nabbetorpveien 35A-B

Gårds- og bruksnummer:

303 720 722 723 873 875 888 890 892 896 898

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.

Presteløkka III Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

STYRETS ARBEID

DIVERSE

- Styret har hatt et innholdsrikt år med nye prosjekter og utfordringer og arbeidet har vært tidkrevende.
- Det har kontinuerlig vært henvendelser fra andelseiere, som har blitt besvart etter beste evne fortløpende.
- Det har blitt gjennomført faste styremøter en gang i mnd. samt supplerende møter når det har vært nødvendig.
- Godkjent nye andelseiere.
- Styret har digitalisert samtlige skjema og arkiv i sitt digitale styrerom hos Obos for å sikre lettere tilgang for andelseiere og for å effektivisere arbeidsflyten i styrearbeidet.
- Det har blitt fremforhandlet og hentet inn flere tilbud fra forskjellige selskaper som sikrer god og effektiv drift av vårt borettslag og konkurransedyktige priser på tjenester/produkter. Nye og eksisterende samarbeidspartnere er fulgt opp både digitalt og fysisk.
- Ekstraordinær generalforsamling vdr. nytt garasjeanlegg.

UTEOMRÅDENE

- Det er satt ut flere steiner langs med veien for å unngå parkering på gressplenen.
- Det er malt og satt opp nye markeringer med nummer eller bokstavskilt i samtlige inngangspartiene/oppganger.
- Montert lysmaster ved Prestelandet 2, 4 og Nabbetorpveien 31 ifb. at kommunen fjernet sine lysmaster.
- Det ble lokalisert og fjernet en tv og internett/kabel fra en tidligere, ukjent aktør som lå på bakken mellom flere blokker i Nabbetorpveien 25-35, samt utbedret en annen kabel feil.

BYGNINGSMASSE

- Utbedring av el-anlegg ble ferdigstilt.
- Det er montert led lys med bevegelses sensor i kjellere og fellesområder i alle blokker.
- Det er montert varmtvannsbereder og led lys med bevegelses sensor i fellesvaskeri i Prestelandet 20 og 22.
- Overflate oppussing av fellesvaskeri i Prestelandet 22.
- Utskifting av samtlige brannslukningsapparater.
- Montert nytt oppdatert system for brannvarsling i kjellere, fellesområder og leiligheter.
- Fortløpende utskiftning av hengsler på ytterdørerdører og montering av nye lyd og branddører der det har vært nødvendig.
- Utskiftning av veranda dører og vinduer der det har vært nødvendig.
- Utbedring av vann og avløp i tilknytning til flere leiligheter.
- Det er initiert til opprydding i kjellere og gjennomført befaring og oppfølging mot «rot» som medfører brannfare samt tiltak rundt uoversiktlig og ulovlig montering og oppføring av boder i fellesområder i kjellere. Det ble leid inn containere slik at andelseiere kunne kvitte seg med «rot» fra kjellere gratis. Det ble tømt i overkant av 5 tonn blandet søppel.
- Styret har gjennom et stort stykke arbeid ifb. med innhenting av tilbud på nye/utbedring av balkonger. Det er foretatt spørreundersøkelse for å kartlegge interessen hos andelseiere.
- Det er innhentet pristilbud med flere aktører på oppføring av nye garasjer, som ble godkjent og vedtatt med flertall på ekstraordinær generalforsamling. Arbeidet kan igangsettes så snart godkjenningen fra Fredrikstad kommune er ferdig behandlet.
- Etablert avtale med Foldal stempel og skilt AS med egen web-side for Presteløkka 3 hvor alle enkelt kan bestille sitt eget postkasse skilt for en pris på 90,-
- Det er blitt undersøkt potensielle muligheter for mulig utvidelse for flere parkeringer på eiendommen og lademuligheter for elbil på parkering og i garasjer.

- Det er undersøkt og laget et utkast til parkeringsbevis som blir implementert med nye garasjer for å unngå feil parkering og at uvedkommende parkerer på vårt område. Dette foreligger sammen med nye garasje kontrakter som vil bli oppdatert når nye garasjer er på plass.
- Fortløpende utskifting av låsesylindere i hovedinngangsdører. Det er ifb. med dette påbegynt et prøveprosjekt med en «nøkkelfri» løsning på dører for å minske slitasjen på dagens inngangsdører/ låser da vi ser at dette begynner å bli klar for utskiftning samtlige steder.
- Det er påbegynt et arbeide med utskifting av pipehatter, beslag, pipe og ventilasjonskanaler.

PLANER FOR 2022/23

- Fortsettelse av arbeide med utskifting av pipehatter, beslag, pipe og ventilasjonskanaler.
- Fortsette arbeidet med oppføring av nye garasjer.
- Fortsette planlegging og etablering av elbil lade punkter på parkeringsplasser og i garasjer.
- Utbedring/utskifting av balkonger.

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 7.913.149,-.

Dette er noe høyere enn budsjettet. Skyldes ladepunkt og automatpenger (andre inntekter)

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8.199.199,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold. Både større vedlikehold og ordinært vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 693.342,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4.912.126,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med en økning på 25% av energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettetert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Presteløkka III Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken.

Lån i Husbanken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

Lån i OBOS Banken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Presteløkka III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Presteløkka III Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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>.

Sarpsborg, 1. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

PRESTELØKKA III BORETTSLAG
ORG.NR. 951 060 003, KUNDENR. 3528

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.		2 558 179	1 997 208	2 558 179	4 912 125
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-693 342	2 108 381	-4 509 050	1 932 900
Tilbakeføring av avskrivning	14	136 244	136 244	32 000	32 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	22 873 876	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-19 962 831	-1 683 654	-1 799 499	-1 865 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 353 947	560 971	-6 276 549	99 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 912 126	2 558 179	-3 718 371	5 012 025

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 113 646	3 180 965
Kortsiktig gjeld	-1 201 520	-622 786
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 912 126	2 558 179

PRESTELØKKA III BORETTSLAG
ORG.NR. 951 060 003, KUNDENR. 3528

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 872 276	7 704 712	7 873 000	8 169 000
Ladepunkt		4 603	0	0	5 000
Andre inntekter	3	36 270	27 445	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 913 149	7 732 157	7 893 000	8 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 988	-18 271	-26 150	-28 500
Styrehonorar	5	-183 000	-178 000	-183 000	-200 000
Avskrivninger	14	-136 244	-136 244	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 875	-7 200	-7 200
Forretningsførerhonorar		-317 840	-317 840	-326 600	-325 800
Konsulenthonorar	7	-81 032	-74 640	-70 000	-75 000
Kontingenter		-29 600	-29 600	-29 600	-29 600
Drift og vedlikehold	8	-4 017 675	-1 179 677	-7 880 000	-1 234 000
Forsikringer		-460 144	-419 677	-440 000	-483 000
Kommunale avgifter	9	-1 547 376	-1 376 527	-1 453 000	-1 512 000
Energi/fyring		-62 335	-44 316	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-719 062	-768 502	-709 000	-737 000
Andre driftskostnader	10	-612 402	-534 624	-587 500	-647 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 199 199	-5 084 793	-11 814 050	-5 401 100
DRIFTSRESULTAT		-286 050	2 647 364	-3 921 050	2 792 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 520	55 818	0	20 000
Finanskostnader	12	-463 812	-594 801	-588 000	-880 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-407 292	-538 983	-588 000	-860 000
ÅRSRESULTAT		-693 342	2 108 381	-4 509 050	1 932 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 108 381		
Fra opptjent egenkapital		-693 342	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 408 193	40 408 193
Tomt		407 441	407 441
Andre varige driftsmidler	14	2 765 059	2 901 303
SUM ANLEGGSMIDLER		43 580 693	43 716 937
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		203 853	236 721
Andre kortsiktige fordringer	15	3 382	0
Driftskonto OBOS-banken		5 130 686	2 189 451
Sparekonto OBOS-banken		510 762	509 658
Innestående i andre banker		264 962	245 135
SUM OMLØPSMIDLER		6 113 646	3 180 965
SUM EIENDELER		49 694 339	46 897 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 148 * 100		14 800	14 800
Opptjent egenkapital		14 460 239	15 153 582
SUM EGENKAPITAL		14 475 039	15 168 382
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	31 512 179	28 601 134
Borettsinnskudd	17	2 505 600	2 505 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 017 779	31 106 734
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		557 091	31 203
Påløpte renter		39 889	59 522
Påløpte avdrag		524 102	518 200
Annen kortsiktig gjeld	18	80 438	13 861
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 201 520	622 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 694 339	46 897 902
Pantstillelse	19	48 405 600	46 405 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2022
Styret i Presteløkka III Borettslag

Kaya Marie Abrahamsen /s/

Torill Angell-Jacobsen /s/

Karoline B. Pedersen /s/

Kai Nordbæk /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.

INTEKTER

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 731 876
Garasje	144 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 875 876

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 872 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	36 270
SUM ANDRE INNTEKTER	36 270

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 803
Yrkesskadeforsikring	-185
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 988

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 183 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-39 221
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 490
Teknisk forvaltning	-28 321
SUM KONSULENTHONORAR	-81 032

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-175 000
Storm Elektro AS	-3 164 950
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 339 950
Drift/vedlikehold bygninger	-184 626
Drift/vedlikehold VVS	-21 397
Drift/vedlikehold elektro	-99 924
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 625
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-39 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 366
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-136 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 981
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 017 675

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-471 438
Kommunale avgifter	-1 075 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 547 376

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 796
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 690
Lyspærer og sikringer	-1 851
Vaktmestertjenester	-333 500
Renhold ved firmaer	-195 075
Andre fremmede tjenester	-108
Kontor- og datarekvisita	-11 904
Trykksaker	-4 039
Andre kontorkostnader	-1 138
Telefon, annet	-11 087
Porto	-1 814
Bankgebyr	-2 969
Velferdskostnader	-432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-612 402

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 104
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 518
Andre renteinntekter	898
SUM FINANSINNTEKTER	56 520

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-78 906
Nordea	-18 348
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-365 195
Renter på leverandørgjeld	-1 362
SUM FINANSKOSTNADER	-463 812

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968	9 082 400
Rehabilitering 1998/ 2001	23 576 502
Rehabilitering	7 749 291
SUM BYGNINGER	40 408 193

Tomten ble kjøpt i 1993.

Gnr.303/bnr.720 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2017	29 323	
Avskrevet tidligere	-10 262	
Avskrevet i år	-2 932	16 129
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2015	27 469	
Avskrevet tidligere	-15 566	
Avskrevet i år	-2 747	9 156
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	3 073 331	
Avskrevet tidligere	-255 253	
Avskrevet i år	-122 525	2 695 553

Garasjeanlegg		
Kostpris	407 566	
Avskrevet tidligere	-407 565	
		1
Stiger		
Tilgang 2017	80 400	
Avskrevet tidligere	-28 140	
Avskrevet i år	-8 040	
		44 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 765 059
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-136 244

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kommunale avgifter 2021		3 335
Renter på for mye betalt kommunale avgifter 2021		47
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 382

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-20 900 000	
Nedbetalt tidligere	10 646 976	
Nedbetalt i år	1 044 245	
		-9 208 779

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-21 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 651 890	
Nedbetalt i år	18 348 110	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-22 873 876	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	570 476	
		-22 303 400

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-31 512 179
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-2 505 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 505 600

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-80 438
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 438

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 505 600
Pantelån	31 512 179
Påløpte avdrag	524 102
TOTALT	34 541 881

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

Bygninger	40 408 193
Tomt	407 441
TOTALT	40 815 634

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Kai Nordbæk Prestelandet 2

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kåre Johannessen Prestelandet 4

Sara Kahn Smauget Prestelandet 27

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Torill Angell-Jacobsen Prestelandet 27A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ariane Karlsen Prestelandet 20

2. Karoline Bjønnes Pedersen Prestelandet 22

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kai Nordbæk Prestelandet 2

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Torill Angell-Jacobsen Prestelandet 27A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anders Mogstad Prestelandet 20

I valgkomiteen for Presteløkka III Borettslag, 23.02.2022

Inger Johanne Førde /s/
Anders Aune Mogstad /s/

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963125. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Rehabilitering elektro	Prosjektledelse OBOS Prosjekt/Ragnar Englund. Entreprenør Storm Elektro AS.
2020 - 2020	Port-telefon	Entreprenør: Storm Elektro AS, Prosjektledelse OBOS Prosjekt avd. Østfold v/Ragnar Englund
2018 - 2018	Avfallslanlegg/utvidelse parkering	Nedgravd avfallslanlegg, avfallsboder, utvidelse parkeringsplasser. Entreprenør Total Holding AS Involvert Østfold Prosjekt AS v/Britt Kristin Moe.
2017 - 2017	Kjellervinduer, takstiger, nedløp	Utskifting til PVC kjellervinduer, montering takstiger, arbeid nedløp. Entreprenør Rolf Andreassen AS. Prosjektleder Østfold Prosjekt v/Britt Kristin Moe
2015 - 2016	Fasader	Rehabilitering av fasader med ny pusset platebekledning "firkantblokker", og overflatebehandling "langblokker" Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 21.04.15.
2013 - 2014	Rørfornyning	Rørfornyning av avløpsanlegg utført av Olimb Rørfornyning AS. Byggeledelse Østfold Prosjekt AS.
2012 - 2012	Sikringskap, utskifting	Andelseierne i Presteløkka 3 borettslag selv må betale utskifting av sikringskap/oppgradering til ny standard i 2012. Sum pr andelseier er 5500,- som sendes som giro ut fra Obos. Dette er opplyst alle andelseiere pr brev og ved generalforsamlingsdokumenter.

3528 Presteløkka III Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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