



Årsmøte 2022

3571 Glomma Borettslag

Til andelseierne i Glomma Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 17. mars 2022
kl. 18.00 i Utsikten 17, møterom/bomberom i kjeller/2. underetasje.**

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 Glomma 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 Glomma Borettslag
avholdes torsdag 17. mars 2022
kl. 18.00 i Utsikten 17, møterom/bomberom i kjeller/2. underetasje.

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

- A) Leie inn ekstern styreleder. Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 23.02.2022
Styret i Glomma Borettslag

Tina Renate Gudmundsen Kent-Erik Bøhmer Knut Reidar Brofoss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tina Renate Gudmundsen	Utsikten 17
Styremedlem	Kent-Erik Bøhmer	Utsikten 17
Styremedlem	Knut Reidar Brofoss	Utsikten 17
Varamedlem	Martin Josefsen	Utsikten 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Kent-Erik Bøhmer		Utsikten 17

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Glomma Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Glomma Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950646683, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Utsikten 17

Gårds- og bruksnummer:

208 1543

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.

Glomma Borettslag har 2 ansatte på timebasis.

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

Inneværende styre har ansvar for en del vedlikehold, tiltak og utbedringer som følgende:

- Årlig sjekk av brannsikkerhet i regi av Norsk Brannvern AS
- Sommer 2021 ble det utført befaring og rehabilitering på den utvendige dreneringen etter at det året før ble avdekket fukttilløp i det nye gulvet på kjelleretasjens fellesområde. Dette sto klart høst 2021 og har trolig spart borettslaget for ytterligere vannskader.
- Som en del av dreneringstiltaket måtte de gamle varmekablene byttes. Disse er byttet ut med en moderne løsning med is- og snøsensor for automatisk AV/PÅ-regulering.
- Styret forespurte og godkjente refinansiering av samtlige lån som del av lånoptak for å utføre dreneringsjobben.
- Det er påbegynt å ferdigstille gulv på kjelleretasjen som opplevde nytt vanninntreng. Det er lagt ny membran og flislegging er i skrivende stund i gang. Noe listverk i trappeoppgang blir også etterfylt.
- Utført femårskontroll av luftkanaler hos to styremedlemmer. Det ble strengt anbefalt av utførende firma at disse ble rensset da mengden støv innebærer en potensiell fare ved brann.
- Det har blitt montert overvåkingskameraer ved innganger inne/ute, samt sykkelbod. I tillegg til vanlige regler for overvåking har styret tatt frem retningslinjer for fremtidige styre som også beboere har blitt gjort oppmerksomme på.
- Bestilt årlig service på overvåkingsutstyr.
- Mindre vedlikeholdsoppdrag som har dukket opp, som skifte av defekt vannmåler.
- Da både renholder og vaktmester har gått av per 01.03.22, så har styret samlet pristilbud på slike tjenester og til slutt inngått avtale med RenBolig AS. De stiller med renhold og vaktmestertjenester i tiden fremover.
- Styret har tatt imot kommentarer og synspunkter på kloke veivalg fra entreprenører og fagfolk. Konkret gjelder dette grunning av ytre murfasade på hovedbygg og at det byttes til OLH-nøkkelsystem på adgang til berederrrom og hovedstrømtavle. Neste styre anbefales å følge opp nærmere.

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 1.763.880. Dette tilsvarende budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.871.776,-.

Dette er noe mindre underskudd enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak lavere kostnad til drift- og vedlikehold, redusert noe av høyere kostnad energi/strøm.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 186.761,-, 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 879.463,- 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 budsjettet 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med ca. 20% høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet 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

Glomma 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 25 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet 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 3% fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Glomma Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Glomma 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

GLOMMA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 646 683, KUNDENR. 3571

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.		840 956	587 076	840 956	879 464
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-186 761	-2 734 299	-339 600	361 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	10 640	10 640	11 000	11 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14	3 831 767	3 350 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 617 138	-372 461	-415 000	-420 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		38 508	253 880	-743 600	-48 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		879 463	840 956	97 356	831 464

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 092 145	1 219 980
Kortsiktig gjeld	-212 682	-379 024
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	879 463	840 956

GLOMMA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 646 683, KUNDENR. 3571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 763 880	1 648 500	1 764 000	1 817 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 763 880	1 648 500	1 764 000	1 817 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-116 970	-95 903	-112 700	-134 200
Styrehonorar	4	-85 000	-120 000	-85 000	-87 000
Avskrivninger	13	-10 640	-10 640	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-4 250	-4 250	-4 400	-4 500
Forretningsførerhonorar		-106 565	-103 460	-106 300	-109 300
Konsulenthonorar	6	-26 178	-31 511	-30 000	-25 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-679 231	-3 182 262	-906 000	-152 000
Forsikringer		-112 875	-89 492	-96 500	-118 500
Kommunale avgifter	8	-359 901	-331 975	-333 000	-352 500
Energi/fyring		-131 078	-59 375	-90 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 584	-189 983	-196 000	-209 000
Andre driftskostnader	9	-27 503	-63 619	-24 700	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 871 776	-4 290 469	-2 003 600	-1 347 000
DRIFTSRESULTAT		-107 896	-2 641 969	-239 600	470 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 650	10 197	0	5 000
Finanskostnader	11	-91 515	-102 527	-100 000	-114 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-78 865	-92 330	-100 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		-186 761	-2 734 299	-339 600	361 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-186 761	-2 734 299		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 086 458	12 086 458
Tomt		64 276	64 276
Andre varige driftsmidler	13	580 026	590 666
SUM ANLEGGSMIDLER		12 730 760	12 741 400
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 535
Forskuddsbetalte kostnader		2 670	2 032
Driftskonto OBOS-banken		772 919	899 709
Driftskonto OBOS-banken II		5 999	5 999
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 046	1 861
Sparekonto OBOS-banken		308 511	307 843
SUM OMLØPSMIDLER		1 092 145	1 219 980
SUM EIENDELER		13 822 905	13 961 380
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		5 552 253	5 739 014
SUM EGENKAPITAL		5 556 253	5 743 014
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 112 971	5 898 342
Borettsinnskudd	15	1 941 000	1 941 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 053 971	7 839 342
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 381	203 292
Skyldige offentlige avgifter	16	4 634	3 803
Påløpte renter		10 023	15 719
Påløpte avdrag		150 877	149 236
Annen kortsiktig gjeld	17	32 767	6 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		212 682	379 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 822 905	13 961 380

Pantstillelse	18	11 695 000	11 145 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2022
Styret i Glomma Borettslag

Tina Renate Gudmundsen /s/ Kent-Erik Bøhmer /s/ Knut Reidar Brofoss /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 763 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 763 880

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-78 760
Overtid	-1 720
Påløpte feriepenge	-9 752
Arbeidsgiveravgift	-24 706
Yrkesskadeforsikring	-2 032
SUM PERSONALKOSTNADER	-116 970

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 85 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 748
Teknisk serviceavtale	-7 930
SUM KONSULENTHONORAR	-26 178

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utomhusarbeider v/Murermester Roar Kristoffersen AS	-500 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-500 000
Drift/vedlikehold bygninger	-104 532
Drift/vedlikehold VVS	-11 764
Drift/vedlikehold elektro	-42 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 696
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-679 231

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106 212
Kommunale avgifter	-253 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 901

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 145
Telefon-/kontormaskiner	-799
Driftsmateriell	-1 005
Vaktmestertjenester	-8 326
Kontor- og datarekvisita	-4 236
Trykksaker	-1 932
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-1 029
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 503

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	668
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 928
Andre renteinntekter	54
SUM FINANSINTEKTER	12 650

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-20 245
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-37 876
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 138
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 256
SUM FINANSKOSTNADER	-91 515

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1972 (stiftet 1983)	4 795 160
Utelys 2008	25 563
Elektrisk lysstyring	215 975
Rahabilitering 1996/1999	7 049 760
SUM BYGNINGER	12 086 458

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.208/bnr.1543

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder			
Kostpris	532 032		
Avskrevet tidligere	-111 721		
Avskrevet i år	-10 640		
			409 671
Uteanlegg			
Kostpris	170 355		
			170 355
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			580 026
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-10 640

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 1999	-5 850 000		
Nedbetalt tidligere	3 218 808		
Nedbetalt i år	300 677		
			-2 330 515

OBOS banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-2 010 000		
Nedbetalt tidligere	-1 257 150		
Nedbetalt i år	3 267 150		
			0

OBOS BOLIGKREDITT AS(OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 831 767		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	49 311		
			-3 782 456

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-6 112 971
------------------------------------	--	--	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-1 941 000		
SUM BORETTINNSKUDD			-1 941 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 046
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 588
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 634

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 752
Påløpte kostnader	-23 015
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 767

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 941 000
Pantelån	6 112 971
Påløpte avdrag	150 877
TOTALT	8 204 848

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

Bygninger	12 086 458
Tomt	64 276
TOTALT	12 150 734

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Leie inn ekstern styreleder. Forslag fra styret.

Sittende styre foreslår at det åpnes for å leie ekstern styreleder, noen som ikke nødvendigvis da er andelseier.

Det er ved hvert valg veldig liten interesse, og det blir nærmest av obligasjon at én stiller da ingen andre melder seg.

Dette sikrer at borettslaget da har mulighet til å anskaffe noen med engasjement som kan ta hånd om å lede det administrative arbeidet.

Fortsatt bør de vanlige styreplassene tilfalle andelseiere.

Forslag til vedtak: Åpne for at man søker etter villige til å påta seg styrelederrollen som ikke er andelseier i Glomma Borettslag

Styrets innstilling: Fremkommer over.

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 78963531. 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	Utomhusarbeider og arbeider i trapperom	Entreprenør Murerfirma Roar Kristoffersen AS
2020 - 2020	El.felleanl, varmtvanntilførsel, tak m.m	Skifte ut/rehabiliterer fellesanlegg elektrisk, varmtvannstilførsel/bereder, tak, innvendige trapper/oppganger/vegg/gulv, og utvendig trappeoppgang/rekkverk. Entreprenør BUI Solutions, som også ble engasjert til prosjektledelse.
2014 - 2014	Skiftet takvifter	

3571 Glomma 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.