



# Årsmøte 2022

---

Borettslaget Arups Gate 11

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

# Velkommen til årsmøte i Borettslaget Arups Gate 11

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4557>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Bli med i styret!

Meld deg som vararepresentant eller styreleder.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Brannsikkerhet
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Arups Gate 11**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### 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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Marius Meli er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 4557 årsrapport.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000

---

Sak 5

## Brannsikkerhet

### Forslag fremmet av:

Emely Kristina L. Sundström

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vært fint med en brannstige hvis det plutselig skjer et uhell. Føles som en stor usikkerhet og risiko av å ikke vite hvordan man kommer seg ut av leiligheten hvis det plutselig blir en brann i leiligheten under. Brannalarmen går av til og fra men man er helt ubevisst om det er alvorlig eller ikke. Heldigvis så har ikke noe alvorlig skjedd enda med plutselig kan det oppstå.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg i prinsippet bak tiltak for å fremme brannsikkerheten i bygården men **anbefaler imidlertid at at forslaget avvises.**

Forslaget vil medføre flere uheldige konsekvenser: mulige store kostnader, estetisk forringing av bakgården og muligens økt innbruddsfare.

Borettslagetslaget ligger sentralt med svært kort responstid for Oslo brann- og redningsetat og har dessuten trappeoppganger som er lite brannfarlige samt sentralvarslingsanlegg. Samtidig har styret i tidligere evalueringer fra brannteknisk-tjenesteleverandør ikke fått noen anbefaling om å oppføre stige.

Styret foreslår isteden følgende tiltak:

- Styret bestiller evaluering av forslag om oppføring av brannstige fra brannteknisk tjenesteleverandør i løpet av våren 2022

- Styret tilbyr å dekke kostnader for branntau og brannteppe til de andelseiere som ønsker dette. Tiltaket iverksettes med umiddelbar virkning

### **Forslag til vedtak**

Brannstige tilgjengelig for alle beboere mot bakgård

---

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marius Meli

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Borg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Eikaas
  - Eirik Bjerkstrand Mo
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Marius Meli	Arups Gate 11
Styremedlem	Thomas Askevold Borg	Arups Gate 11
Styremedlem	Anniken Jess Iversen	Arups Gate 11
Varamedlem	Beate Eikaas	Arups Gate 11
Varamedlem	Eirik Bjerkestrand Mo	Arups Gate 11

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Arups Gate 11

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Arups Gate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975855643, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Arupsgate 11

Gårds- og bruksnummer:

233        25

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 Arups Gate 11 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 BDO AS.

## Styrets arbeid

Styrets virksomhet 2021/2022

Styret har i løpet av den aktuelle perioden utført følgende:

- Bestilt mindre vedlikeholdsoppgaver på vannkran i bakgård, inngang næringslokale og mur i portrom (sistnevnte utføres våren 2022).
- Satt inn glass i portrom for bedre lysforhold/tilbakeføring til original bygningsdetalj.
- Gjennomgått og vurdert alternative avtaler for tv/internett samt forsikring. Eksisterende avtaler beholdes.
- Gjennomført dronebefaring av tak uten spesielle merknader.
- Avholdt dugnad og branninspeksjon.

## 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 855.728.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 501.234. Dette er lavere enn budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 267.652 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 361.429 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.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77.000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Arups Gate 11.

### **Lån**

Borettslaget Arups Gate 11 har lån i Eika.

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Arups Gate 11

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Arups Gate 11.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 07:23:31 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**BORETTSLAGET ARUPS GATE 11  
ORG.NR. 975 855 643, KUNDENR. 4557**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>341 891</b>	<b>403 996</b>	<b>341 891</b>	<b>361 429</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		267 652	629 833	151 991	302 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-248 114	-241 938	-250 000	-256 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-450 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>19 538</b>	<b>-62 105</b>	<b>-98 009</b>	<b>46 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>361 429</b>	<b>341 890</b>	<b>243 882</b>	<b>407 429</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	281 442	357 361
Kortsiktig gjeld	79 987	-15 471
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>361 429</b>	<b>341 890</b>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		334 493	355 117	334 224	345 972
Innkrevde felleskostnader	2	520 728	520 728	520 776	564 028
Andre inntekter	3	3	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>855 224</b>	<b>875 845</b>	<b>855 000</b>	<b>910 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 538	-2 538	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-18 000	-18 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 760	-7 436	-7 650	-8 000
Forretningsførerhonorar		-46 425	-45 140	-46 500	-48 000
Konsulenthonorar	7	-3 063	-1 563	-2 000	-5 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-73 460	-175 719	-195 500	-77 000
Forsikringer		-71 000	-60 166	-63 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-119 349	-116 951	-118 021	-121 000
Energi/fyring		-1 429	-946	-3 500	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 029	-90 491	-93 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-63 900	-62 790	-64 800	-76 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-501 234</b>	<b>-583 230</b>	<b>-616 009</b>	<b>-530 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>353 990</b>	<b>292 615</b>	<b>238 991</b>	<b>380 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	450 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>353 990</b>	<b>742 615</b>	<b>238 991</b>	<b>380 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	230	1 022	0	0
Finanskostnader	12	-86 567	-113 804	-87 000	-78 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-86 337</b>	<b>-112 782</b>	<b>-87 000</b>	<b>-78 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>267 652</b>	<b>629 833</b>	<b>151 991</b>	<b>302 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		267 652	629 833		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 240 000	9 240 000
Tomt		2 040 000	2 040 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 280 000</b>	<b>11 280 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	92 029
Andre kortsiktige fordringer	14	31 094	263
Driftskonto OBOS-banken		144 663	59 614
Sparekonto OBOS-banken		105 685	205 455
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>281 442</b>	<b>357 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 561 442</b>	<b>11 637 361</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	3 852 704	3 585 052
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 854 504</b>	<b>3 586 852</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 208 625	4 456 739
Borettsinnskudd	17	3 578 300	3 578 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 786 925</b>	<b>8 035 039</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 345	4 690
Leverandørgjeld		-94 332	10 781
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-79 987</b>	<b>15 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 561 442</b>	<b>11 637 361</b>
Pantstillelse	18	13 528 300	13 528 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Borettslaget Arups Gate 11

Marius Meli

Thomas Askevold Borg

Anniken Jess Iversen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	407 508
Kabel-TV	94 044
Trappevasktillegg	19 176
Kapitalkostnader på IN-lån	334 224
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	269
Overført til kapitalkostnader	-334 493
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>520 728</b>

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

Regnskapskorrigeringer	3
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 760.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 063</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-48 225
Drift/vedlikehold VVS	-8 142
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 194
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 573
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-326
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-73 460</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 267
Vann- og avløpsavgift	-59 669
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-54 566
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-119 349</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-464
Lyspærer og sikringer	-588
Vaktmestertjenester	-29 274
Renhold ved firmaer	-23 020
Andre fremmede tjenester	-6 438
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-343
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 234
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 900</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	230
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>230</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-86 380
Renter på leverandørgjeld	-63
Andre rentekostnader	-125
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-86 567</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi.	8 460 000
Rehabilitering	780 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 240 000</b>

Gnr.233/bnr.25

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	713
W.R.Berkley (Forsikrings sak)	30 381
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>31 094</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 474 151
Egenkapital fra IN tidligere	3 480 030
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 101 477
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 852 704</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2014	-9 637 614
Nedbetalt tidligere	5 180 875
Nedbetalt i år	248 114
	-4 208 625

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 208 625</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 578 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 578 300</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 578 300
Pantelån	4 208 625
Beregnete IN-forpliktelser	2 378 553
<b>TOTALT</b>	<b>10 165 478</b>

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

Bygninger	9 240 000
Tomt	2 040 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 280 000</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

#### **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 Oslo Bygårdsdrift om renhold av fellesarealene.

#### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

#### **Brannsikringsutstyr**

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

#### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'

klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.22

**Selskapsnummer:** 4557 **Selskapsnavn:** Borettslaget Arups Gate 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Meli er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000

For

Mot

**Sak 5 Brannsikkerhet**

Brannstige tilgjengelig for alle beboere mot bakgård

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Marius Meli

**Styremedlem** (1 skal velges)

Thomas Borg

**Varamedlem** (2 skal velges)

Beate Eikaas

Eirik Bjerkstrand Mo

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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