



Årsmøte 2022

Borettslaget Fossveien 12

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 16. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fossveien 12

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 9. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5022>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Intensjonsavtale for salg av loftsareal inkl flytting av loftsboder (revidert)
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fossveien 12

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

Forslag til vedtak

Øystein Maugesten 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. 5022 Årsrapport til styrerommet.no.pdf
2. 6.1 BDO Revisjonsberetning 2021 - 5022 - Borettslaget Fossveien 12 - 19 mai 2022.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 5

Intensjonsavtale for salg av loftsareal inkl flytting av loftsboder (revidert)

Forslag fremmet av:

Eirin Bye

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eirin og Ignacio i H0401 i oppgang B ønsker å starte et prosjekt for detaljprosjektering av mulig oppkjøp av råloft over egen leilighet, totalt ca 50 m². Forslaget innebærer flytting av dagens boder. Prosjektet antas ta noen år å realisere, og intensjonsavtalen vil ha en varighet på 5 år og innebærer at Styret kan godkjenne en detaljert søknad innenfor foreslåtte rammer i denne perioden uten at saken tas opp på nytt (med mindre styret mener at det er nødvendig med ny sak, noe vi vil respektere). Målet er å sikre en godkjenning fra beboere i borettslaget før mye arbeid nedlegges, evt avdekke tidlig om dette er helt uaktuelt. Se vedlagt søknadsbrev for utvidet beskrivelse av prosjektet samt forslag til planløsning.

Forslag til vedtak

Godkjenning av intensjonsavtale med varighet på 5 år for salg av loftsareal i B-oppgangen med utgangspunkt i vedlagt skisse og beskrivelse.

Vedlegg

3. Forslag til sak for årsmøte i Borettslaget Fossveien 12_ Intensjonsavtale for kjøp av loftsareal for utvidelse av eksisterende boenhet .pdf
 4. 2022 03 30 Loft bod forslag_Fossveien 12B_7 bod (1).pdf
-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Øystein Maugesten og styremedlem Birte Berg er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stein Olav Pettersen
Stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Marker
Stiller til gjenvalg
- Mathias Odden
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Agnete Enga
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|----------------|
| Leder | Øystein Maugesten | Fossveien 12 |
| Styremedlem | Birte Hove Berg | Fossveien 12 B |
| Styremedlem | Stein Olav Pettersen | Fossveien 21 |
| Varamedlem | Ingrid Marker | Fossveien 12 |
| Varamedlem | Mathias Odden | Fossveien 12 A |

Valgkomiteen

Anette C Solvang Bergersen Fossveien 12

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Fossveien 12

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget Fossveien 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955251164, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Fossveien 12

Gårds- og bruksnummer:

228 32

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 Fossveien 12 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

Styret jobber med store og små vedlikeholdsoppgaver og møtes omlag hver 6.- 8. uke for gjennomgang av innkomne saker. Videre er HMS-arbeid med regelmessige vernerunder en viktig del av styrets virke. Siste året er det gjort saneringsarbeid for rotter, rensket opp i ventilasjon og avløp og gjennomført en høst- og en vårdugnad.

Nytt tak og nye piper i Fossveien 12 ble ferdigstilt i 2021 og var styrets hovedfokus i fjor. Obos prosjekt var prosjektleder og Nordtekk entrepenør. Det var et omfattende prosjekt, og vi er godt fornøyde med resultatet. Dette prosjektet samt økte renteutgifter og dyrere strøm gjorde at vi økte felleskostnadene med ca 15 % fra 01.01.22.

Styret har ikke andre store rehabiliterings-prosjekt på programmet i løpet av 2022 eller begynnelsen av 2023. Vinduene i borettslaget er av eldre dato (ca 1983-1988) og er modne for utskiftning i løpet av de neste årene. Oppgangene trenger også et løft, og her er vinduene i enda dårligere forfatning, både i oppganger og i trappeboder. Styret mener at disse oppgraderingene best gjøres samtidig og i samarbeid med ekstern prosjektleder. Da vi nettopp har hatt omfattende og kostbart arbeid med taket, og det er noe usikkerhet rundt videre renteøkninger og strømpriser, ønsker vi å avvente planlegging og oppstart av dette prosjektet. Dette til informasjon.

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 **974 803**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **4 676 369**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye kostnader tilknyttet drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-3 819 250** 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 1 048 664 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 114 500 til vedlikehold som omfatter.

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 til kr 226 257. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fossveien 12.

Lån

| Betegnelse | Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente | Eff. | IN |
|------------|-----------------------------|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|----------------------|-------|-----|
| OBBK01 | 98207562858 | 1 136 726,00 | 30.04.22 | 306 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 2,65% flytende rente | 2,77% | Nei |
| OBBK02 | 98207562831 | 1 964 360,00 | 30.04.22 | 296 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 2,65% flytende rente | 2,74% | Nei |
| OBBK03 | 98207943428 | 4 205 377,00 | 30.04.22 | 348 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 2,65% flytende rente | 2,71% | Nei |

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 **uendrede** felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

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. | | 745 458 | 992 703 | 745 458 | 1 048 644 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -3 819 250 | -146 587 | 151 431 | 6 774 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 4 300 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -177 564 | -100 659 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 303 186 | -247 246 | 151 431 | 6 774 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 048 644 | 745 457 | 896 889 | 1 055 418 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Omløpsmidler | 1 137 782 | 806 307 |
| Kortsiktig gjeld | -89 138 | -60 850 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 048 644 | 745 457 |

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 968 808 | 967 516 | 966 000 | 1 128 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 995 | 17 550 | 5 000 | 5 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 974 803 | 985 066 | 971 000 | 1 133 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -8 960 | -8 968 | -8 969 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 380 | -6 170 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -80 075 | -77 858 | -79 000 | -82 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 506 | -11 270 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 863 737 | -381 818 | -113 000 | -114 500 |
| Forsikringer | | -226 257 | -170 289 | -170 000 | -226 257 |
| Kommunale avgifter | 9 | -166 066 | -162 528 | -163 601 | -170 000 |
| Energi/fyring | | -75 526 | -43 893 | -60 000 | -70 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -61 411 | -60 346 | -63 000 | -65 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -121 951 | -73 550 | -86 000 | -64 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 676 369 | -1 056 681 | -819 569 | -877 226 |
| DRIFTSRESULTAT | | -3 701 566 | -71 615 | 151 431 | 255 774 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 969 | 3 504 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -118 653 | -78 476 | 0 | -249 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -117 684 | -74 972 | 0 | -249 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -3 819 250 | -146 587 | 151 431 | 6 774 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -2 787 943 | -146 587 | | |
| Udekket tap | | -1 031 307 | 0 | | |

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022
BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 6 486 468 | 6 486 468 |
| Tomt | | 477 641 | 477 641 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 964 109 | 6 964 109 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 59 | 3 178 |
| Kundefordringer | | 0 | 5 944 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 23 340 | 23 127 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 1 888 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 727 133 | 135 762 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 387 249 | 636 408 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 137 782 | 806 307 |
| SUM EIENDELER | | 8 101 891 | 7 770 416 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 20 * 100 | | 2 000 | 2 000 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 2 787 943 |
| Udekket tap | 14 | -1 031 307 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 029 307 | 2 789 943 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 7 358 170 | 3 235 734 |
| Borettsinnskudd | 16 | 1 683 890 | 1 683 890 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 9 042 060 | 4 919 624 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 11 876 | 8 230 |
| Leverandørgjeld | | 76 394 | 48 489 |
| Påløpte renter | | 868 | 350 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 3 781 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 89 138 | 60 850 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 101 891 | 7 770 416 |
| Pantstillelse | 17 | 10 433 890 | 6 133 890 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo.2022

Styret i Borettslaget Fossveien 12

Øystein Maugesten/s/

Birte Hove Berg/s/

Stein Olav Pettersen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 807 924 |
| Balkong | 109 632 |
| Kabel-tv | 48 792 |
| Eiendomsskatt | 2 460 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 968 808 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Bolig, forkjøpsrett | 5 995 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 5 995 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------|--------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
|--------------------|--------|

| | |
|------------------------------|---------------|
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 460 |
|------------------------------|---------------|

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 380.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|--------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 506 |
|--|--------|

| | |
|-----------------------------|---------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 506 |
|-----------------------------|---------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|------------------|----------|
| OBOS-Prosjekt AS | -139 690 |
|------------------|----------|

| | |
|-------------------------|---------|
| Plan- og bygningsetaten | -11 580 |
|-------------------------|---------|

| | |
|------------|------------|
| Nortekk AS | -3 673 165 |
|------------|------------|

| | |
|--------------------------|--------|
| Vinduer, viderefakturert | 20 000 |
|--------------------------|--------|

| | |
|---|-------------------|
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -3 804 435 |
|---|-------------------|

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -43 073 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------|--------|
| Drift/vedlikehold VVS | -7 621 |
|-----------------------|--------|

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 300 |
|-----------------------------------|--------|

| | |
|--------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 848 |
|--------------------------------|--------|

| | |
|--------------------|--------|
| Kostnader dugnader | -1 460 |
|--------------------|--------|

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -3 863 737 |
|---------------------------------|-------------------|

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -2 460 |
| Vann- og avløpsavgift | -95 193 |
| Feieavgift | -4 275 |
| Renovasjonsavgift | -64 138 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -166 066 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -4 649 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -58 289 |
| Vaktmestertjenester | -31 738 |
| Renhold ved firmaer | -20 545 |
| Andre fremmede tjenester | -1 511 |
| Andre kontorkostnader | -2 584 |
| Porto | -302 |
| Bank- og kortgebyr | -2 333 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -121 951 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 841 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 128 |
| SUM FINANSINTEKTER | 969 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1 | -23 568 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2 | -40 447 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 3 | -15 789 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -38 849 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -118 653 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-------------------------|------------------|
| Tilgang 2007- Balkonger | 1 474 467 |
| Tilgang 1985 | 5 012 001 |
| SUM BYGNINGER | 6 486 468 |

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.228/bnr.32

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt, lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2017 | -1 323 374 | |
| Nedbetalt tidligere | 141 891 | |
| Nedbetalt i år | 36 022 | |
| | | -1 145 461 |

OBOS-Boligkreditt, lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -1 908 500 | |
| Utbetalt 2017 | -591 500 | |
| Nedbetalt tidligere | 445 749 | |
| Nedbetalt i år | 72 273 | |
| | | -1 981 978 |

OBOS-Boligkreditt, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -4 300 000 | |
| Nedbetalt i år | 69 269 | |
| | | -4 230 731 |

| | | |
|------------------------------------|--|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -7 358 170 |
|------------------------------------|--|-------------------|

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1985 | -1 683 890 |
|------------------|------------|

| | |
|----------------------------|-------------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | -1 683 890 |
|----------------------------|-------------------|

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 683 890 |
| Pantelån | 7 358 170 |
| TOTALT | 9 042 060 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 6 486 468 |
| Tomt | 477 641 |
| TOTALT | 6 964 109 |

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607049. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Fossveien 12 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---|---|
| 2020-2021 | Rehabilitering av tak. | |
| 2016 - 2017 | Brannsikringstiltak, faseutb. trapperom | Brannsikr.tiltak ok, fasade likeså. Oppussing av oppganger vil muligens skje høsten 2017. |
| 2004 - 2004 | Nye balkonger | 14 leiligheter har fått balkonger. Balkongene er finansiert ved lån. |
| 2000 - 2000 | Utskifting av dører | Vedtatt å oppgradere dørene inn til leilighetene Kostnaden fordeles med 50 % på andelseier og 50 % på borettslaget. Styret bestemmer progresjonen. Det er ventet en støtte fra kommunen på ca. 25% av kostnadene. Utskifting av dører ble gjennomført mars 2000. |
| 1996 - 1996 | Rehabilitering av fasade ferdig | |

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fossveien 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fossveien 12.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

2022-05-19 11:59:58 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 2

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>. 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, validere <https://penneo.com/validate>

Forslag til sak for årsmøte i Borettslaget Fossveien 12: Intensjonsavtale for kjøp av loftsareal for utvidelse av eksisterende boenhet

Beboerne i leilighet H0401 i oppgang B, Ignacio og Eirin, søker med dette styret i borettslaget Fossveien 12 om å legge frem en sak for inngåelse av en intensjonsavtale for kjøp av deler av dagens loftsareal, med sikte på å utvide den eksisterende boenheten vår.

I dag består loftet av boder og fellesareal, foruten én tidligere gjennomført loftsutbygging. For å få gjennomført en ny loftsutbygging er det nødvendig å flytte på bodene. Vi har forutsatt at borettslaget ønsker å beholde boder på loftet, selv om boder i kjeller og baktrapper oppfyller kravene til lagringsplass. En utbygging vil være i tråd med Oslo kommunes overordnede mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Loftet anses uegnet til å utvikles til selvstendige boenheter, blant annet på grunn av branntekniske krav (Kilder: Oslo kommunes loftsveileder; Tidligere utført takstrappport for samme areal fra forrige eier av vår leilighet).

Ignacio er utdannet arkitekt og har tegnet en skisse til ny planløsning for loftet (se vedlegg). Den tar utgangspunktet i at det i dag er 8 loftsboer, i noe ulik størrelse. Vi er ikke kjent med hvilke av borettslagets enheter som disponerer disse bodene. Løsningen foreslått innebærer at boder flyttes, hvor de fleste beholder tilnærmet lik størrelse som i dag. Vi vil gi opp vår loftsbod (bod 3) i forbindelse med utbygging. Det antas at en av bodene tilhører en leilighet med tilknytning til oppgaven A eller C og kan flyttes til bodareal over respektive oppgang. Dette vil kunne gi rom for litt større boder for noen av de resterende, men per i dag er ikke dette studert. I praksis vil gjenstående fellesareal tatt med i vurderingen bestå av en gang som gir adgang til bodene. Denne løsningen gir rom for en loftsutbygging på ca 50 kvadratmeter gulvareal (rundt 40 av disse vil beregnes som bruksareal/BRA), som vil muliggjøre en utvidelse av vår enhet fra dagens to-roms på 51 kvadratmeter til å bli en fire-roms på ca 90 kvadratmeter BRA.

Utgangspunktet for foreslått avtale vil være å få en godkjenning for at arealet vil kunne selges til markedspris i tråd med den vedlagte skissen, med eventuelle justeringer etter styrets ønske. Dersom styret støtter forslaget, og det ikke blir nedstemt av medlemmer i borettslaget på årsmøtet, vil planen være å gå videre med en detaljprosjektering. Det vil innebære å rekvireres en (eller flere) takst(er) for å få en pris på arealet som kjøpes ut, en kost/nytte vurdering på investeringskostnaden for undertegnede, sikre finansiering, samt prosess tilknyttet søknad om byggetillatelse. Dette er en prosess vi ser for oss at kan ta noe tid, og vi ønsker derfor en intensjonsavtale med varighet på 5 år (varighet kan naturligvis diskuteres). Innenfor avtaletiden er det ønskelig at avklaringer kan tas direkte med styret uten at saken nødvendigvis kommer opp på nytt på et ordinært eller ekstraordinært møte i borettslaget, men det vil naturligvis avhenge av hva som eventuelt avdekkes som muligheter og konsekvenser i en detaljprosjekteringsfase og opp til styret å avgjøre.

I første omgang er det viktigste å få avklart om borettslaget er interessert i å selge loftsareal, og hvordan det kan gjøres. Skissen som er presentert kan justeres. Gevinsten for borettslaget vil være økonomisk ved selve salget. Selv om borettslaget har forholdsvis god

økonomi, er det kontinuerlig vedlikeholdsbehov for en gammel murgård av denne type. I tillegg vil det permanent bli flere kvadratmeter å fordele felleskostnadene på.

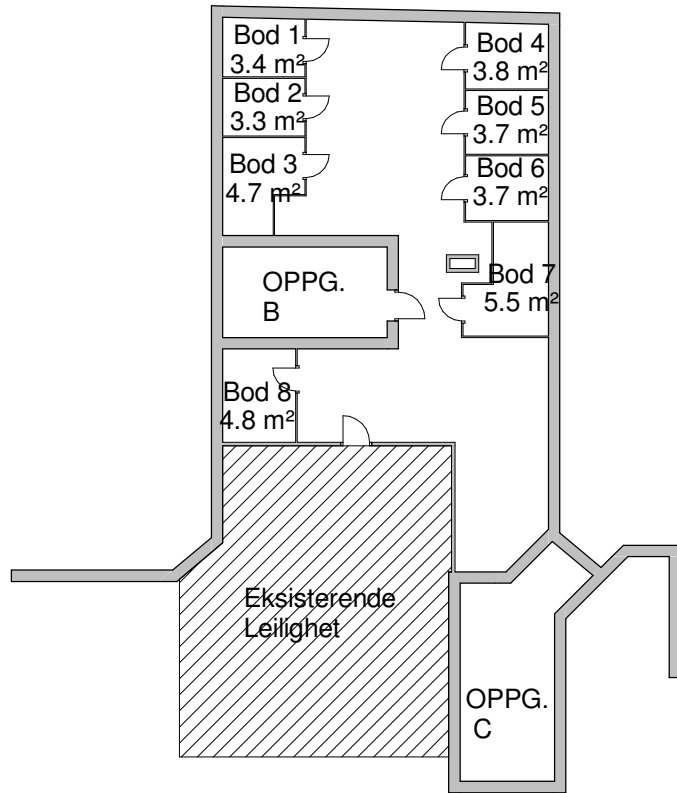
For å oppsummere er vårt primære forslag for et vedtak på årets styremøte en intensjonsavtale som sikrer at vi ikke legger mye arbeid i et prosjekt som uansett ville blitt nedstemt, om det er tilfelle.

Dersom styret ønsker å gjennomføre arealsalg på en annen måte, eller ikke ønsker å selge deler av loftet, bes om snarlig avklaring og tilbakemelding.

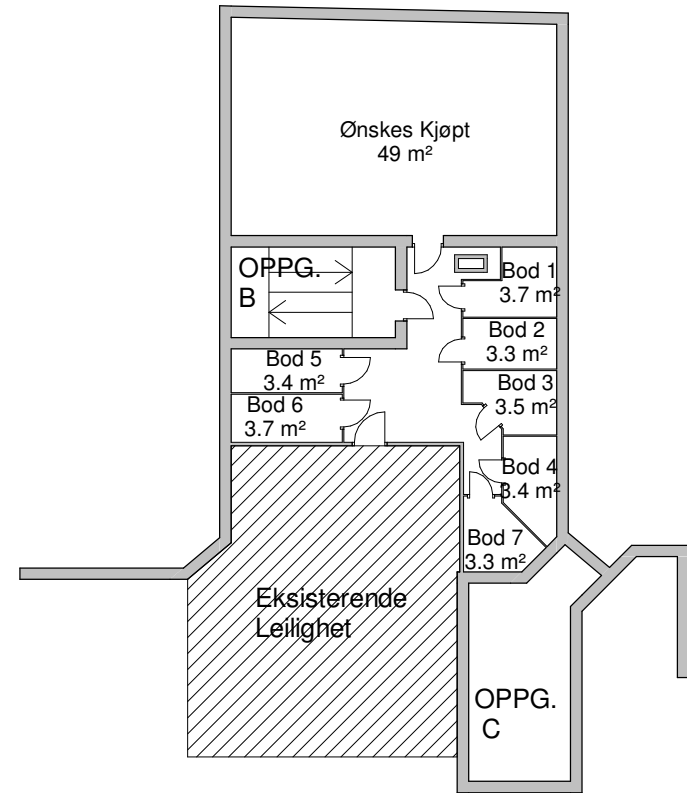
Med vennlig hilsen,

Ignacio de Villalaín Barbolla og Eirin Bye

Eksisterende planløsning



Forslag 7 boder



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 9.06.22 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 16.06.22

Selskapsnummer: 5022 **Selskapsnavn:** Borettslaget Fossveien 12

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

Øystein Maugesten 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 60 000

For

Mot

Sak 5 Intensjonsavtale for salg av loftsareal inkl flytting av loftsboder (revidert)

Godkjenning av intensjonsavtale med varighet på 5 år for salg av loftsareal i B-oppgangen med utgangspunkt i vedlagt skisse og beskrivelse.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Stein Olav Pettersen

Varamedlem (2 skal velges)

Ingrid Marker

Mathias Odden

Valgkomité (1 skal velges)

Agnete Enga

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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