



Årsmøte 2022

0515 Svarttrostskogen Borettslag

Til andelseierne i Svarttrostskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 18:00 på Grindbakken skole.

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 Svarttrostskogen 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 Svarttrostskogen Borettslag
avholdes tirsdag 24.mai 2022 kl. 18:00 på Grindbakken skole.**

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. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av minst 2 høyst 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av minst 1 høyst 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral for 1 år

Oslo, 22.03.2022

Styret i Svarttrostskogen Borettslag

Wencke-Helen Aa Bergvall /s/ Simon Joneklav /s/ Åse Vassend /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wencke-Helen Aa Bergvall	Mosseveien 69
Nestleder	Simon Joneklav	Grindbakken 17
Styremedlem	Åse Vassend	Grindbakken 17
Varamedlem	Jaswinder Holtung	Grindbakken 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Simon Joneklav Grindbakken 17

Varadelegert
Åse Vassend Grindbakken 17

Valgkomiteen

Johan Nordby Grindbakken 17

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert
Tobias Lundin Grindbakken 11

Varadelegert
Simon Joneklav Grindbakken 17

Tobias Lundin fratrådte som styremedlem i Brønnøysundregisteret 24.08.2021.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Svarttrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Grindbakken 7-17

Gårds- og bruksnummer:

33 2170

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1984 er på 4 192 m².

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.

Svarttrostskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 293 585.

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 361 105.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 320 495 og foreslås dekket ved overføring fra 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. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 466 061 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 150 000 til drift og 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 391. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svarttrostskogen Borettslag.

Lån

Svarttrostskogen Borettslag har tre lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har hatt en økning på 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap

Til generalforsamlingen i Svarttrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Svarttrostskogen 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 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 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>.

Oslo, 24. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

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.		867 682	695 273	867 682	466 061
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-320 495	543 036	-195 541	397 075
Tilbakeføring av avskrivning	14	108 842	108 842	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-165 300	-170 564	-165 000	-330 288
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-278 069	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-24 667	-30 836	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-401 621	172 409	-360 541	66 787
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		466 061	867 682	507 141	532 848
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		522 415	911 859		
Kortsiktig gjeld		-56 354	-44 177		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		466 061	867 682		

SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		383 821	428 459	385 200	399 768
Innkrevde felleskostnader	2	1 900 814	1 871 995	1 854 800	1 880 232
Andre inntekter	3	8 950	74 150	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 293 585	2 374 604	2 240 000	2 300 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 170	-25 863	-18 330	-32 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-100 000
Avskrivninger	14	-108 842	-108 842	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 920	-4 625	-5 722	-5 200
Forretningsførerhonorar		-94 360	-92 060	-93 901	-97 500
Konsulenthonorar	7	-9 689	-5 621	-10 000	-10 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-745 996	-421 929	-800 000	-150 000
Forsikringer		-144 187	-139 282	-142 068	-148 500
Kommunale avgifter	9	-323 598	-275 454	-335 000	-340 625
Energi/fyring		-251 835	-114 034	-125 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 298	-206 784	-210 920	-216 500
Andre driftskostnader	10	-290 610	-278 480	-300 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 361 105	-1 812 575	-2 180 541	-1 634 925
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-67 520	562 029	59 459	665 075
Innbetalt andel fellesgjeld		0	278 069	0	0
DRIFTSRESULTAT		-67 520	840 098	59 459	665 075
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 239	3 204	0	0
Finanskostnader	12	-255 214	-300 266	-255 000	-268 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 975	-297 062	-255 000	-268 000
ÅRSRESULTAT		-320 495	543 036	-195 541	397 075
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	543 036		
Fra annen egenkapital		-320 495	0		

SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 944 080	20 944 080
Tomt		580 719	580 719
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	105 135	80 468
Andre varige driftsmidler	14	326 526	435 367
SUM ANLEGGSMIDLER		21 956 460	22 040 634
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		55 176	52 574
Andre kortsiktige fordringer	15	3 683	1 308
Driftskonto OBOS-banken		189 848	125 639
Sparekonto OBOS-banken		273 708	732 338
SUM OMLØPSMIDLER		522 415	911 859
SUM EIENDELER		22 478 875	22 952 494
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16, 17	-1 129 542	-809 046
SUM EGENKAPITAL		-1 124 742	-804 246
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 954 463	14 119 763
Borettsinnskudd	19	9 592 800	9 592 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 547 263	23 712 563
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 486	42 788
Påløpte renter		1 492	1 389
Annen kortsiktig gjeld	20	4 375	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 354	44 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 478 875	22 952 494

Pantstillelse	21	34 592 800	34 592 800
Garantiansvar	22	581 649	671 406

Oslo, 22.03.2022

Styret i Svarttrostskogen Borettslag

Wencke-helen Aa Bergvall /s/ Åse Vassend /s/

Simon Joneklav /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.

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 andelseierne 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	1 675 752
Trappevask	86 400
Get TV	67 392
Parkering	29 400
Avregning EL-Bil	25 402
Eiendomsskatt	20 668
Kapitalkostnader på IN-lån 1	210 220
Kapitalkostnader på IN-lån 2	166 339
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	1 146
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	6 116
Overført til kapitalkostnader	-383 821
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 905 014

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 900 814

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Byggstrøm og lading av elbil i garasje	1 000
Nettinnbetalinger	3 447
Utleie	2 800
Viderefakturert kostnad	1 703
SUM ANDRE INNTEKTER	8 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Andre personalkostnader	-17 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 170

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 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 689
SUM KONSULENTHONORAR	-9 689

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-576 374
Drift/vedlikehold VVS	-21 157
Drift/vedlikehold elektro	-62 370
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 326
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 360
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 395
Kostnader dugnader	-2 015
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-745 996

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 704
Vann- og avløpsavgift	-154 742
Renovasjonsavgift	-148 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-323 598

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 815
Driftsmateriell	-1 157
Vaktmestertjenester	-183 498
Renhold ved firmaer	-77 280
Andre fremmede tjenester	-17 356
Trykksaker	-765
Andre kontorkostnader	-1 540
Porto	-783
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-973
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 610

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 370
Andre renteinntekter	869
SUM FINANSINNEKTER	2 239

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 155
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-211 366
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 693
SUM FINANSKOSTNADER	-255 214

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1994.	20 944 080
SUM BYGNINGER	20 944 080

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.33/bnr.2170

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2018	761 893	
Avskrevet tidligere	-326 526	
Avskrevet i år	-108 842	
		326 526

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	326 526
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-108 842
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	3 683
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 683

NOTE: 16**UDEKKET TAP**

Udekket tap	-2 137 032
Egenkapital fra IN tidligere år	3 648 796
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 636 506
SUM UDEKKET TAP	-1 124 742

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Boligkreditt AS, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-2 000 000

OBOS Boligkreditt AS lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2003	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 631 441	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 300	
Nedbetalt tidligere, IN	2 827 793	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-275 466

OBOS Boligkreditt AS lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	821 003	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-11 678 997

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-13 954 463
-------------------------------------	--	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	OBOS Boligkreditt AS	
	lån 1	lån 2
Første avdrag er:	30.12.2023	30.05.2024
Potensiell endring i felleskostnader fra:	01.12.2023	01.05.2024
Leil.nr		
2006, 3010, 3011	0	150
102, 103, 104, 105, 108, 109	650	100
110, 111	650	100
3001	650	150
101, 106, 107, 112, 1002, 1003	750	150
1005, 1008, 1009, 1011, 3002, 3003	750	150
3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009	750	150
3012	750	150
1001, 1004, 1006, 1007, 1010, 1012	850	150
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007	850	150
2008, 2009, 2010, 2011, 2012	850	150

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-10 659 200
Korrigert innskudd	1 066 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 592 800

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 375
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 375

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 592 800
Pantelån	13 954 463
Beregnete IN-forpliktelser	1 012 290
TOTALT	24 559 553

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

Bygninger	20 944 080
Tomt	580 719
TOTALT	21 524 799

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,068 % av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 581 649.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester i note 10". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

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

Claus Hedeager Pedersen Grindbakken 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Simon Joneklav Grindbakken 17

Marius Skjæran Grindbakken 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åse Vassen Grindbakken 17

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Hegstad Grindbakken 7

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Simon Joneklav Grindbakken 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Claus Hedeager Pedersen Grindbakken 13

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Johan Lid Nordby Grindbakken 17

F. Som delegert med vara til årsmøte i Hovsetervaktmestersentral foreslås:

Simon Joneklav Grindbakken 17

Claus Hedeager Pedersen Grindbakken 13

I valgkomiteen for Svarttrostskogen Borettslag

Johan Nordby

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Vedlikehold og utbedringer i 2021

- Maling på terrassesiden samt utskift av dårlig treverk på terrasseboder
- Oppsetting av to selvlukkende bommer
- Utbedring og sikring av elektrisk anlegg samt montering av led-lys med bevegelse sensor i garasjeanlegg
- Delvis utskift av lysstoffrør-lys i trappeganger erstattet med led-lys med integrert bevegelse sensor

Styret

Styret har e-post svarttrostskogen@styrommet.no.

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral, hvor borettslaget er medeier. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68 A, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, faks 22 92 02 09 eller e-post post@hovvakt.no. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjed. Trefftiden er hverdager mellom kl. 09:00-10:00 og 13:00-14:00. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke bestilles hos Data Call på telefon 67 58 99 00. Skilt til postkasse ordnes hos Mister Minit på Røa-senteret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **IF SKADEFORSIKRING(35704)** med polisenummer 2430052. 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.

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 **28.02 og 31.08** 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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil.
2017 - 2018	Diverse vedlikehold	Nye vinduer er installert Ny brannsikre dører er montert Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering Utvidelse av bod-arealet er gjennomført Ny søppelhåndtering er etablert Oppgradering av sikringstavler Maling av fasaden Trappeoppganger ink. trapper samt drenering Rehabilitering av tak Bytte av stoppekraner
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll. Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden. Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse.
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Kontroll og utskifting av røykvarslere.
2013 - 2013	Diverse rehabilitering	Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Rens av ventilasjonsanlegg
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning. Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert. To nye kjellerdører er montert. Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører.

		Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	<p>Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt.</p> <p>Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig.</p> <p>Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig.</p> <p>Levegger på hovedterrassen er skrappt og malt.</p> <p>Betongsøyler på inngangssiden er skrappt og malt.</p> <p>Murvegger i garasjelegget er malt (3 stk).</p> <p>Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon.</p> <p>Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7.</p> <p>Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9.</p> <p>Levegger (røde) ved inngangsdører er skrappt og malt.</p>
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	<p>Renovert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget.</p> <p>Reparert/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7).</p> <p>Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.</p>
2008 - 2008	Div. rehabilitering	<p>Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester.</p> <p>Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger.</p> <p>Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier.</p> <p>Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.</p>
1985 - 2007	Rehabilitering	<p>1985</p> <p>Garasjeporter og motorvarmere montert.</p> <p>1986</p> <p>Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon.</p>

		<p>1987 Nye utelykter ved gangveien Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult.</p> <p>1988 Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom.</p> <p>1989 Søppelrom reparert og murt fundament.</p> <p>1990 Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter.</p> <p>1991 3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget.</p> <p>1992 Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.</p> <p>1993 Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer.</p> <p>1994 Beiset håndrekker. Varmekabler lagt i gangveien.</p> <p>1995 Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene.</p> <p>1996 Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper.</p> <p>1997 Fuktighetsføler for varmekabler. Tilstandsvurdering betong, hekkplanter.</p> <p>1998 Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler.</p> <p>1999</p>
--	--	---

	<p>Rehabilitering av to terrassedekker.</p> <p>2000 Oppgradering av kabel-tv anlegg.</p> <p>2001 Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann.</p> <p>2002 Rehabilitering av tak, betong og treverk. Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter</p> <p>2003 Skiftet varmtvannsberedere. Gjennomført kanalrens. Utarbeidet vedlikeholdsplan.</p> <p>2004 Malt alle oppganger</p> <p>2005 Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen.</p> <p>2006 Fjernet gamle busker og trær foran husene, tilkjørt jord og arrangert med ny beplantning. Påbegynt fliselegging av trappeoppganger. Ekstern kontroll av alt brannsikkerhetsutstyr har vært foretatt, med diverse utskiftinger. Ny utelampe har blitt montert på parkeringen ved no. 7.</p> <p>2007 Radonmåling utført, ingen spor av radongass påvises. Skiftet sand i barnas sandkasse Montert ny utelampe utenfor no. 17, samme type som ved no. 7.</p>
--	--

0515 Svarttrostskogen 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.