



Årsmøte 2022

Stockf lethsgate 60 Borettslag

9. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Stockflethsgate 60 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2022 kl. 18:00, Stockflethsgate brl. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Sak 5. Sikring av branddører

Med vennlig hilsen,

Styret i Stockflethsgate 60 Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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.

Vedlegg

1. årsrapport og regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pga ekstraordinær arbeidsmengde for styret, henstiller styret til at styrehonoraet økes for 2021 med 20,000 kr. Dette skyldes ekstraordinær arbeidsmengde for styret i 2021

(i hovedsak på grunn av takrenovering, men også fibernettinstallering, ny leietaker, brannsikring). Det ekstra honoraret vil i hovedsak gå til styreleder som har fungert som prosjektleder for takprosjektet. I periodevis har det vært daglig oppfølging og koordinering. Utover byggeprosjektets opprinnelig rammer, er arbeidsmengden økt grunnet avdekket konstruksjonsfeil over oppgang C. Dette har skapt ekstraarbeider blant annet gjennom oppfølging av ingeniør til utregninger og en løsning for loftsleilighet i oppgang C. Styreleder har benyttet egen fagkompetanse som arkitekt i å lede prosjektet. Honoraret nedjusteres til opprinnelig beløp for årsregnskapet 2022. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 for 2021 grunnet ekstraordinær arbeidsmengde. Satsen nedjusteres for 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2021 settes til 100,000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 5

Sak 5. Sikring av branndører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: styret. Saksinformasjon: Styret henstiller til at vi reverserer tidligere vedtak stemt på GF i 2021, med bakgrunn i uttalelse fra Obos forretningsfører og av hensyn til brannsikring av eiendommen. Kari har undersøkt saken nærmere, og hørt med Huseiernes landsforbund i tillegg til forretningsfører hos Obos. Forretningsføreren mener at borettslaget bør bekoste oppgraderingen av dørene, med bakgrunn i at det

handler om brannsikring av fellesarealer. Styret kan ikke sikre at bodene ikke benyttes til oppbevaring, og heller ikke fremtidig endring av behov.

Styrets innstilling

Styret henstiller til at vi reverserer tidligere vedtak stemt på GF i 2021, med bakgrunn i uttalelse fra Obos forretningsfører og av hensyn til brannsikring av eiendommen. Kari har undersøkt saken nærmere, og hørt med Huseiernes landsforbund i tillegg til forretningsfører hos Obos. Forretningsføreren mener at borettslaget bør bekoste oppgraderingen av dørene, med bakgrunn i at det handler om brannsikring av fellesarealer. Styret kan ikke forsikre at bodene ikke benyttes til oppbevaring, og heller ikke fremtidig endring av behov.

Styret understreker at bodene i trappeoppgangene er fellesareal og ingen leilighet har enerett til å benytte bod.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler til at vi reverserer tidligere vedtak stemt på GF i 2021, og at borettslaget bekoster brannsikring av dørene til trappebodene.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Lund Godbolt	Stockfleths Gate 60
Styremedlem	Josefine Borchgrevink	Stockfleths Gate 60
Styremedlem	Maria Elisabeth Lausund	Stockfleths Gate 60
Varamedlem	Kari Tønseth	Stockfleths Gate 60

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

Generelle opplysninger om Stockflethsgate 60 Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Stockflethsgate 60 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952029061, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Stockfleths Gate 60

Gårds- og bruksnummer:

221 231

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.

Stockflethsgate 60 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2021/2022

Det ble arrangert sommerfest i bakgården i august. Takk for en hyggelig kveld! Det har også vært i tradisjon tro gjennomført adventssammenkomst og julegrantenning 1.Advent.

I løpet av 2021/2022 har styret informert løpende om pågående saker som informasjonsbrev via vibbo. Det henvises dit for en fullstendig redegjørelse knyttet til de største sakene listet under:

- Byttet sylinder i hoveddøren etter at denne har vært slitt og gitt trøbbel.
- Fulgt opp vedtak fra generalforsamling i 2021 vedrørende å endre fra inkludert TV-abonnement i felleskostnadene, til å istedenfor å inkludere internett. Det er innhentet flere tilbud. Basert på informasjonsmøte med beboerne, valgte styret å signere avtale med Homenet for felles fiberløsning. Alle beboere vil dermed få inkludert fibernett i felleskostnader fra og med 1.6.2022.
- Det ble iverksatt en større reovering av taket. Grunnet pandemien, har det vært forsinkelser hos leverandører til entreprenøren, og dermed ble også borettslagets takprosjekt forsinket fra opprinnelig oppstart i okt/nov 2021 til januar 2022. I løpet av byggeperioden ble det avdekket flere avvik i takkonstruksjonen. De fleste heldigvis mindre, men det ble avdekket en alvorlig feil over taket til takleiligheten i oppgang C, der det mangler to søylepunkter. På grunn av dette måtte det beregnes ny forsterkende konstruksjon. Dette ble gjort av ingeniør. På grunn av dette, og leveringstid på materialer til den nye konstruksjonen, ble prosjektet forsinket ytterligere. Styret har undersøkt muligheter for å få dekket kostnadene gjennom forsikringsselskap, og har også undersøkt når / hvordan skaden kan ha skjedd. Takprosjektet er finansiert gjennom borettslagets disponible midler samt et nytt lån på 1,3MNOK hos OBOS-Banken.
- Nye leietaker Sagene Hudpleie har kommet seg godt på plass og har fått mange gode tilbakemeldinger fra kunder. De har foretatt en større reovering av kjelleren, og gjort mindre endringer på fasaden og vinduer. Styret har vært kontinuerlig involvert i dette. Styret har også holdt jevnlig møter med leietakeren og sikret at gode rutiner er etablert, blant annet aht. brannsikring.
- Arbeid i forbindelse med branntilsyn fra Oslo Kommune og innhenting av tilbud for brannsikring av trappeboder. Det har vært gjennomført omfattende arbeid i å finne den mest hensiktsmessige løsningen som kommer alle i borettslaget til gode.
- Generell kontakt med beboere og leietakere vedrørende løpende saker.

Vi minner om at borettslaget ikke har vaktmestertjenester og at alle er ansvarlige for enkelt vedlikehold i bygården. Styret oppfordrer generelt til å huske at vi eier denne bygården sammen, og derfor er det opp til den enkelte også å sørge for at vi har det trivelig og tar i et tak når det trengs. Det forventes også at man ved uenigheter forsøker å ordne opp i dette selv.

Vi anmoder alle om å ta hensyn og ta forhåndsregler ved oppussing, ettersom bygården er gammel og etasjeskillene er svake. Vi gjør oss oppmerksom på at alle enheter har varmesensorer i leilighetene som er tilkoblet sentral branntavle. Sensorene må ikke fjernes eller flyttes på. Hvis du må fjerne den for en periode ta kontakt med styret slik at vi gjør dette i samråd med vår leverandør, og kan minimere nedetid for varsler.

Vi poengterer at det er veldig lytt mellom enkelte av leilighetene. Det er opp til andelseierne selv å vurdere ekstra isolasjon i tak eller gulv. Dersom støyen er pågående og ikke i tråd med borrettslagets ordensregler er det selvsagt lov å kontakte styret.

Kontakt til styret skal primært skje gjennom stockflethsgt60@styrerrommet.no

Det har vært foretatt årlig kontroll av røykvarslere i alle enheter.

Styret har i løpet av 2021/2022 har protokollførte styremøter ca 1 gang i mnd, og ellers hatt hyppig kontakt via mail og SMS for løpende oppgaver.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 259 268.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for renovasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 752 688.

Resultat

Årets resultat på kr 424 141 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 2 125 171 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 2 561 000 til større 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 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 Stockflehsgate 60 Borettslag.

Lån

Stockflehsgate 60 Borettslag har lån 1 lån i OBOS Banken.

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Stockflethsgate 60 BL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stockflethsgate 60 BLs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

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	Regnska p 2021	Regnska p 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
				1 829	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 829 934	1 629 590	934 2	125 171
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		424 141	318 958	336 420	-2 117
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-128 904	-118 614	-129 000	-157 000
					-2 274
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		295 237	200 344	207 420	480
				2 037	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 125 171	1 829 934	354	-149 309
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 173 332	1 865 895		
Kortsiktig gjeld		-48 161	-35 961		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 125 171	1 829 934		

STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 234 512	1 211 551	1 223 000	1 272 000
Andre inntekter	3	24 756	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 259 268	1 211 551	1 223 000	1 272 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 045	-5 125	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-80 075	-77 858	-80 100	-85 000
Konsulenthonorar	7	-1 351	-3 214	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-160 674	-254 832	-141 000	-2 561 000
Forsikringer		-88 273	-72 697	-85 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-156 791	-159 350	-220 200	-227 200
Energi/fyring		-14 916	-6 517	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 545	-67 401	-72 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-85 737	-56 998	-68 000	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-752 688	-792 070	-792 580	-3 262 480
DRIFTSRESULTAT		506 580	419 481	430 420	-1 990 480
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 248	13 679	0	0
Finanskostnader	12	-93 687	-114 201	-94 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 439	-100 522	-94 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		424 141	318 958	336 420	-2 117 480
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		424 141	318 958		

STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 941 758	2 941 758
Tomt		256 800	256 800
SUM ANLEGGSMIDLER		3 198 558	3 198 558
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		65	131
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 865	17 136
Andre kortsiktige fordringer	14	105	70
Driftskonto OBOS-banken		1 385 650	1 080 646
Sparekonto OBOS-banken		769 576	767 912
SUM OMLØPSMIDLER		2 173 332	1 865 895
SUM EIENDELER		5 371 890	5 064 453
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18*100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-1 919 734	-2 343 875
SUM EGENKAPITAL		-1 917 934	-2 342 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 641 663	4 770 567
Borettsinnskudd	17	2 600 000	2 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 241 663	7 370 567
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 815	2 260
Leverandørgjeld		10 799	32 355
Påløpte renter		547	516
Annen kortsiktig gjeld		0	830
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 161	35 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 371 890	5 064 453

Pantstillelse	18	13 650 000	7 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2022

Styret i Stockflehsgate 60 BL

Daniel Lund Godbolt/s/

Josefine Borchgrevink/s/

Maria Elisabeth Lausund/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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	642 684
Forretningslokale	568 632
Renovasjon/vann og avløp	23 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 234 512

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering for renovasjon for 2020	24 756
SUM ANDRE INNTEKTER	24 756

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 351
SUM KONSULENTHONORAR	-1 351

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 726
Drift/vedlikehold VVS	-3 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-270
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 554
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 674

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 784
Vann- og avløpsavgift	-77 134
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-61 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-156 791

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 952
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 703
Verktøy og redskaper	-2 244
Driftsmateriell	-8 614
Lyspærer og sikringer	-1 550
Renhold ved firmaer	-41 550
Andre fremmede tjenester	-3 636
Trykksaker	-591

Andre kontorkostnader	-610
Porto	-402
Kontingenter	-1 366
Gaver	-480
Bank- og kortgebyr	-2 339
Velferdskostnader	-11 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 737

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 664
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	140
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 444
SUM FINANSINNTEKTER	11 248

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-93 661
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-93 687

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1899	1 926 270
Tilgang 1989	1 015 488
SUM BYGNINGER	2 941 758

Tomten er kjøpt.

Gnr.221/bnr.231

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**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	105

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	229 433
Nedbetalt i år	128 904
	-4 641 663
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 641 663

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Tilgang 2005	-36 410
Opprinnelig	-2 563 590
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 600 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 600 000
Pantelån	4 641 663
TOTALT	7 241 663

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

Bygninger	2 941 758
Tomt	256 800
TOTALT	3 198 558

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

Borettslaget har avtale med TT Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84486546. 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. Stockflethsgate 60 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.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.05.22

Selskapsnummer: 5559 Selskapsnavn: Stockflethsgate 60 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.