

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Martin Bråten	Uelands Gate 24 A	2021-2022
Styremedlem	Arne Gerø	Lilloseterveien 54 B	2021-2023
Styremedlem	Ida Katharina Paus	Uelands Gate 24 A	2021-2023

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

## Generelle opplysninger om Uelandsgate 24 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Uelandsgate 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990578907, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Uelandsgate 24

Gårds- og bruksnummer:218/161

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Uelandsgate 24 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 BDO AS.

## **Styrets arbeid**

Styret har hatt en del å hankses med i 2021. Styret har blant annet ordnet reparasjon av varmtvannstankene, skaffet en ekstra dunk til pappavfall, kjøpt inn ny benk til bakgården, ordnet bortkjøring av diverse avfall/rot, ordnet reparasjon av porten, skrevet avtale med nytt vaktmester- og renholdsfirma, samt bestilt fiber som skal installeres i løpet av vår/sommer 2022.

## 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 1 301 425.  
Dette er i samsvar med budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 742 063.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 336 477 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 1 094 982 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i 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.

### **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 med kr 3 072. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uelandsgate 24 Borettslag.

### **Lån**

Uelandsgate 24 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Uelandsgate 24 Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Uelandsgate 24 Borettslag.

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten. 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

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

*"By my signature I confirm all dates and content in this document."*

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 17:28:58 UTC



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

#### **How to verify the originality of this document**

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 009 174</b>	<b>813 165</b>	<b>1 009 174</b>	<b>1 094 982</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		336 477	450 411	236 942	551 690
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-250 668	-199 397	-244 000	-243 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-55 006	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>85 809</b>	<b>196 008</b>	<b>-7 058</b>	<b>308 690</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 094 982</b>	<b>1 009 173</b>	<b>1 002 116</b>	<b>1 403 672</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 198 262	1 097 924
Kortsiktig gjeld	-103 280	-88 751
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 094 982</b>	<b>1 009 173</b>



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		482 185	483 520	480 396	470 100
Innkrevde felleskostnader	2	819 240	819 240	819 604	818 900
Andre inntekter		0	1 463	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 301 425</b>	<b>1 304 223</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 289 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-87 259	-88 813	-96 800	-96 800
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 723	-7 388	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-81 000	-83 500
Konsulenthonorar	6	-27 795	-20 920	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-58 696	-38 719	-150 000	-70 000
Forsikringer		-68 648	-64 665	-69 600	-69 900
Kommunale avgifter	8	-104 729	-103 466	-110 158	-107 110
Energi/fyring		-75 294	-37 278	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 361	-129 165	-132 500	-133 000
Andre driftskostnader	9	-21 433	-5 425	-10 000	-10 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-742 063</b>	<b>-634 716</b>	<b>-827 058</b>	<b>-737 310</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>559 362</b>	<b>669 507</b>	<b>472 942</b>	<b>551 690</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	55 006	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>559 362</b>	<b>724 513</b>	<b>472 942</b>	<b>551 690</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 632	10 021	0	0
Finanskostnader	11	-231 517	-284 123	-236 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-222 885</b>	<b>-274 102</b>	<b>-236 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>336 477</b>	<b>450 411</b>	<b>236 942</b>	<b>551 690</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		336 477	450 411		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	30 400 000	30 400 000
Tomt		7 600 000	7 600 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 000	32 840
Andre kortsiktige fordringer	13	1 107	850
Driftskonto OBOS-banken		553 396	454 378
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 127	2 610
Sparekonto OBOS-banken		608 562	607 246
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 198 262</b>	<b>1 097 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 198 262</b>	<b>39 097 924</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	14	15 083 058	14 746 582
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 208 058</b>	<b>14 871 582</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 486 924	12 737 592
Borettsinnskudd	16	11 400 000	11 400 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 886 924</b>	<b>24 137 592</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 075	16 925
Leverandørgjeld		9 658	16 840
Skyldige offentlige avgifter	17	2 839	3 845
Påløpte renter		21 382	20 636
Påløpte avdrag		20 104	20 143
Annen kortsiktig gjeld	18	32 221	10 362
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>103 280</b>	<b>88 751</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 198 262</b>	<b>39 097 924</b>
Pantstillelse	19	42 400 000	42 400 000
Garantiansvar		0	0

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

Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Martin Bråten/s/

Arne Gerø/s/

Ida Katharina Paus/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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	774 540
Kabel-tv	44 700
Kapitalkostnader (IN)	476 446
Reg. kapitalkostnader(IN)	5 739
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-482 185
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>819 240</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-60 233
Påløpte feriepenger	-6 144
Arbeidsgiveravgift	-20 638
Yrkesskadeforsikring	-244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-87 259</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000,-

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 723,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 795
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 795</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 471
Drift/vedlikehold elektro	-7 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 978
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 696</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-45 081
Renovasjonsavgift	-59 649
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-104 729</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer	-2 598
Vaktmestertjenester	-1 969
Renhold ved firmaer	-2 725
Andre fremmede tjenester	-8 225
Trykksaker	-230
Andre kontorkostnader	-2 556
Porto	-433
Bankgebyr	-2 699
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-21 433</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 316
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 316
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>8 632</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-231 517
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-231 517</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	30 400 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 400 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.218/bnr.161

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	1 107
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 107</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 792 639
Egenkapital fra IN tidligere	13 194 520
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-904 101
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>15 083 058</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-26 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	667 888
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 668
Nedbetalt tidligere, IN	13 194 520
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 486 924
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 486 924</b>

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-11 400 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-11 400 000</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 127
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 712
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 839</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 144
Påløpte kostnader	-26 078
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 221</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 400 000
Pantelån	12 486 924
Påløpte avdrag	20 104
Bregnede IN-forpliktelser	12 290 419
<b>TOTALT</b>	<b>36 197 447</b>

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

Bygninger	30 400 000
Tomt	7 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>38 000 000</b>

## **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.

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881876. 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](mailto: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.

### **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 **20. mai og 20. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

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