



Årsmøte 2022

5927 Middalalderparken Borettslag

Til andelseierne i Middelalderparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12 mai 2022 kl. 18:00 i bakgården – Saxegaardsgata 1-3.

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 Middelalderparken 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 Middelalderparken Borettslag
avholdes torsdag 12 mai 2022 kl. 18:00 i bakgården – Saxegaardsgata 1-3.**

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

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Etablere solceller på tak
 - B) Installere varmepumper

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
 - C) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret i Middelalderparken Borettslag

Dagfinn Andersen Erik Auestad Ester Bøckmann Sverre Bjørstad Graff

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dagfinn Andersen	Saxegaardsgata 3 B
Styremedlem	Erik Auestad	Saxegaardsgata 1
Styremedlem	Ester Bøckmann	Saxegaardsgata 1
Styremedlem	Sverre Bjørstad Graff	Saxegaardsgata 3 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Middelalderparken Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Middelalderparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988669164, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Saxegaardsgata 1
Saxegaardsgata 3 A - B

Gårds- og bruksnummer:
233 364 365

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.

Middelalderparken Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Laget ferdig bakgårdskjøkkenet

Organisert dugnader

Vedlikeholdt gresset

Kjøpt inn planter

Reparert hovedinngangsdøren så den går i lås

Fått utført vedlikehold og tetting av lekkasjer på alle vinduer på loftet, som følge av en vannlekkasje

Fått tettet en vannlekkasje ned i luftesjakt

Innhentet tilbud på reparasjon av andre mangler/utettheter på taket, samt vedlikehold av pipene som er i dårlig stand

Søkt kommunen om oppføring av et bredere søppelskur

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 2.419.159

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.341.763. Dette er noe høyere enn budsjett og skyldes høyere kostnader til drift og vedlikehold, samt høyere energiutgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 627.059 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 486.922 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 105.000 til ordinært 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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Middelalderparken Borettslag.

Lån

Middelalderparken Borettslag har 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.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Middelalderparken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Middelalderparken Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 15:31:17 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

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.		348 484	286 902	348 484	486 923
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		627 059	1 288 362	1 048 986	1 054 545
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 287	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-21 150	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 258 462	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 731 219	-804 681	-914 286	-945 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-422 099	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		138 439	61 582	134 700	109 545
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		486 922	348 484	483 184	596 468
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		736 588	603 681		
Kortsiktig gjeld		-249 666	-255 197		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		486 922	348 484		

MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 145 094	1 205 344	1 182 324	1 137 456
Innkrevde felleskostnader	2	1 274 040	1 231 902	1 273 676	1 273 544
Andre inntekter	3	25	12	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 419 159	2 437 258	2 456 000	2 411 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 555	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	14	-5 287	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 294	-7 959	-8 500	-8 200
Forretningsførerhonorar		-60 343	-80 880	-59 509	-62 000
Konsulenthonorar	7	-1 645	-6 278	-10 000	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-467 662	-163 503	-122 000	-230 000
Forsikringer		-182 659	-166 930	-177 500	-195 000
Kommunale avgifter	9	-217 668	-214 968	-220 250	-224 000
Energi/fyring		-128 183	-57 761	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 500	-94 500	-100 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-114 768	-153 459	-92 500	-108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 341 763	-1 006 793	-923 014	-1 067 455
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 077 396	1 430 465	1 532 986	1 343 545
Innbetalt andel fellesgjeld		0	422 099	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 077 396	1 852 564	1 532 986	1 343 545
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 416	21 870	0	20 000
Finanskostnader	12	-470 753	-586 072	-484 000	-434 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-450 338	-564 202	-484 000	-414 000
ÅRSRESULTAT		627 059	1 288 362	1 048 986	929 545
Overføringer:					
Til annen egenkapital		627 059	1 288 362		

MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 304 500	63 304 500
Tomt		8 630 000	8 630 000
Andre varige driftsmidler	14	15 863	0
SUM ANLEGGSMIDLER		71 950 363	71 934 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 259	432
Andre kortsiktige fordringer	15	6 500	2 417
Driftskonto OBOS-banken		610 284	489 506
Driftskonto OBOS-banken II		10 371	10 371
Sparekonto OBOS-banken		101 174	100 955
SUM OMLØPSMIDLER		736 588	603 681
SUM EIENDELER		72 686 951	72 538 181
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5000		175 000	175 000
Annen egenkapital	16	8 396 261	7 769 202
SUM EGENKAPITAL		8 571 261	7 944 202
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 236 525	26 709 282
Borettsinnskudd	18	37 629 500	37 629 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 866 025	64 338 782
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 818	30 154
Leverandørgjeld		50 872	74 021
Påløpte renter		53 127	53 689
Påløpte avdrag		98 849	97 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 666	255 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 686 951	72 538 181

Pantstillelse	19	94 123 650	93 823 650
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4.4.2022

Styret i Middelalderparken Borettslag

Dagfinn Andersen/S/

Erik Auestad/S/

Ester Bøckmann/S/

Sverre Bjørstad Graff/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

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	1 179 540
Bredbånd	94 500
Kapitalkostnader på IN-lån	553 419
Kapitalkostnader på IN-lån 2	589 551
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 996
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	128
Overført til kapitalkostnader	-1 145 094
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 274 040

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	25
SUM ANDRE INNTEKTER	25

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 645
SUM KONSULENTHONORAR	-1 645

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 384
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 203
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-383 611
Kostnader dugnader	-8 926
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-467 662

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 537
Renovasjonsavgift	-109 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 668

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 964
Driftsmateriell	-200
Lyspærer og sikringer	-1 960
Vaktmestertjenester	-48 166
Renhold ved firmaer	-35 355
Andre fremmede tjenester	-12 875
Trykksaker	-2 248
Andre kontorkostnader	-1 170
Porto	-1 049
Bank- og kortgebyr	-2 781
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 768

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	484
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 713
SUM FINANSINNTEKTER	20 416

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-198 275
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 922
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-179 956
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt og OBOS-banken	-82 600
SUM FINANSKOSTNADER	-470 753

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	63 304 500
SUM BYGNINGER	63 304 500

Tomten er kjøpt.

Gnr.233/bnr.364 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utendørs pizzaovn		
Tilgang 2021	21 150	
Avskrevet i år	-5 287	
		15 863
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		15 863
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 287

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	6 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 500

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 396 639
Egenkapital fra IN tidligere år	7 556 335
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 556 713
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 396 261

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**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 1,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009	-17 065 850	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 288 926	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	375 459	
Nedbetalt tidligere, IN	4 335 841	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-10 065 624

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 1,90%, løpetid 36 år

Opprinnelig, 2009	-17 065 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 399 528	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	391 404	
Nedbetalt tidligere, IN	3 220 494	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-11 053 574

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	176 779	
Nedbetalt i år	4 823 221	
		0

OBOS Boligkreditt AS (tidl.OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-5 258 462	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	141 135	
		-5 117 327

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-26 236 525****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-37 629 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 629 500

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 629 500
Pantelån	26 236 525
Påløpte avdrag	98 849
Beregnete IN-forpliktelser	5 999 622
TOTALT	69 964 496

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

Bygninger	63 304 500
Tomt	8 630 000
TOTALT	71 934 500

[INNKOMNE FORSLAG]

A) Solcellepanel på taket

Jeg foreslår at styret sjekker mulighetene for om/hvor mye det kan lønne seg for oss å få montert solceller på taket vårt.

Nyttige linker;

NRK - avgiftsfritak for borettslag

<https://www.nrk.no/norge/borettslag-far-avgiftsfritak-for-strom-de-produserer-selv-1.15490849>

Klimatilskudd - solcelletilskuddet

https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=klimatilskudd&gclid=CjwKCAiAg6yRBhBNEiwAeVyL0KT6L_5u1LIHLRmzemOB3BAXBe_ZeRVArDrZTWr155qjoAI67tiUixoCPo8QAvD_BwE

www.otovo.no

Dette har jeg troa på!

Innsendt av Øystein Næss

B) Varmepumper

Ønsker at styret utforsker videre pris og stønadsordninger for varmpumper. Grunnet høye strømregninger denne vinteren, samt meget varme sommerdager i vente, så antar jeg at det er flere leiligheter som kunne tenkt seg å se på mulighet for varmpumpe.

Har hørt at det foreligger muligheter med ENOVASTØTTE.

<https://www.nrk.no/norge/mer-energieffektive-hus-kan-gi-stor-energibesparelse-1.15813868?fbclid=IwAR3WyeEWWnZtQHXBhYP6j5qTp7aLO9crle682RxUbiYScTrol9mFWIYJdGc>

Innsendt av Erlend Holdberg

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har ingen kontortid. Styrets e-post er MiddelalderparkenBRL@gmail.com

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.

Nøkler/skilt

Nøkkel til ytterdører og kjeller kan bestilles ved en epost til styret. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes av beboer selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80325323. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Middelalderparken 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

2017 - 2018	Fasade og vinduer	Rehabiliter fasaden og byttet alle borettslagets vinduer.
-------------	-------------------	-----------------------------------------------------------