



Årsmøte 2022

0606 Idrettsveien Borettslag



Til andelseierne i Idrettsveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Mandag 02.05.2022 kl. 18:00 i Thon Hotell Ski

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 Idrettsveien 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 Idrettsveien Borettslag
avholdes Mandag 02.05.2022 kl. 18:00 i Thon Hotell Ski**

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) 1 Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Forslag om at borettslaget legger til rette for at alle parkeringsplasser i garasjen kan ha mulighet for ladning av el-bil/hybrid bil

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 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

Ski, 6. april 2022

Styret i Idrettsveien Borettslag

Helge Såheim/s/

Børre Torp/s/

Unni Harsund/s/

Turid Johansen/s/

Gunnar B Vegsgaard/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:			Valgperiode:
Leder	Helge Såheim	Idrettsveien 13 A	2021-2022
Nestleder	Børre Torp	Idrettsveien 13 A	2021-2023
Styremedlem	Unni Harsund	Idrettsveien 13 C	2021-2022
Styremedlem	Turid Johansen	Idrettsveien 13 C	2021-2022
Styremedlem	Gunnar B Vegsgaard	Idrettsveien 13 A	2021-2023
Varamedlem	Wenche Johnson	Idrettsveien 13 C	2021-2022
Varamedlem	Trond Sverre Kjærnsmo	Idrettsvn 13 B	2021-2022

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert			
Helge Såheim		Idrettsveien 13 A	2021-2022
Varadelegert			
Gunnar B Vegsgaard		Idrettsveien 13 A	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Idrettsveien Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Idrettsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981953126, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Idrettsveien 13 A-C

Gårds- og bruksnummer:

134 131

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.

Idrettsveien 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i perioden fram til 2022. Styremøtene har alle unntatt ett vært avholdt som som fysiske møter, slik at coronasituasjonen har hatt liten innflytelse på styrets arbeid.

Informasjon til beboerne blir gitt når dette er påkrevet og legges i postkassene, eller blir satt opp på oppslagstavlene.

Fremover vil informasjon til beboerne også bli gitt på Vibbo.

Sommerfesten ble avholdt i atriet i flott vær. Over 40 beboere var til stede . Det var god stemning, god mat og flott sang og musikk med Per Holger og vår egen Gunnar V. Det ble overrekt en liten gave til Trond Kjærnsmo som takk for hans innsats for borettslaget.

Julegrana ble tent 1. søndag i advent i atriet med gløgg og julemusikk.

Aktiviteter i denne perioden

- Det har vært avholdt en rekke møter med utbygger i Idrettsveien 11. Ansvarlige fra vår side har vært Jon Bjørge og Helge Såheim
Temaer har blant annet vært:
 - Overskridelse av regulert byggehøyde i forhold til vestvendt terrasse i 6. etasje i Idrettsveien 13. Idrettsveien 11 er blitt bygget 1 meter høyere enn forutsatt i forhold til terrassen i Idrettsveien 13. Feilen skyldes antakelig at arkitekten i planleggingen har benyttet feil kotehøyde på terrassen i Idrettsveien 13. Byggherren i Idrettsveien 11 har kommet med et tilbud til eieren av leiligheten som blir berørt om å gjøre noen bygningsmessige arbeider for å avbøte på forholdet. Forslaget fra Idrettsveien 11 er blitt behandlet i styret i Idrettsveien 13 som har godkjent forslaget. Forslaget har også blitt behandlet og godkjent av Nordre Follo Kommune.
 - Det har vært drøftelser vedrørende istandsettelse av nedkjøringen til garasjen, reparasjon av ødelagt varmekabel og en rekke andre forhold.
- Det har vært avholdt møter med heisleverandøren , Schindler. Det har gjennom årene blitt utført mange oppgraderinger av heisene , og enkelte år har kostnadene til vedlikehold, oppgraderinger og reparasjoner beløpet seg til kr 300 000,- I 2021 var kostnaden kr 185 000. Vi har fått tilbud på omfattende oppgradering av alle heisene. Det vil beløpe seg til ca kr 1,5-1,7 mill kroner. Vi har tatt høyde i budsjettet for 2022 å oppgradere en heis, men vi har ikke tatt noen beslutning. Vi vil følge nøye med regulariteten på heisene, og ta en beslutning om oppgradering hvis vi finner det fornuftig.
- Vi har skiftet alarmtelefonene i heisene. Tidligere var alarmtelefonene basert på fastlinjer. Dette blir nå avviklet av Telenor så de nye alarmtelefonene er baser på gsm-systemet. Dette er lovpålagt og kostnaden var ca kr 80 000,-
- Vi har i løpet av året hatt kontroll av det elektriske anlegget fra Elsikkerhet Norge. Det ble ikke påvist alvorlige mangler, og de mangler som ble påvist er rettet og anlegget er godkjent.

- Styret har hatt drøftelser om å utvide mulighetene for å lade el-biler/hybridbiler i garasjen vår. Styret vil foreslå å legge til rette for muligheten at alle parkeringsplasser i garasjen har et ladepunkt. Forslaget er behandlet i innkallingen under innkomne forslag.
- Nordre Follo kommune har tatt en prinsippbeslutning om at de ønsker å erverve all gategrunn i Ski sentrum. Tomten til Idrettsveien 13 går et stykke ut i både Idrettsveien, Skoleveien og Torgveien. Vi har hatt møter og befarings med representanter for kommunen om saken, men vi har ennå ikke mottatt noen konkrete forslag fra kommunen. Et eventuelt salg av deler av tomten må besluttes av generalforsamlingen. I og med at vi ikke har mottatt noen konkrete forslag fra kommunen, så vil det neppe komme opp på denne generalforsamlingen. Vi vil orientere nærmere på beboermøtet etter generalforsamlingen.

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 2 504 513,- som er tilnærmet identisk med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 114 334,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at borettslaget ikke er fakturert med kommunale avgifter for 1. termin. Dette skyldes at borettslaget ble fakturert for mye vann-og avløp i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 559 919,- 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 innbetalt kr 204 148,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 355 771,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 052 321,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

I posten for drift og vedlikehold er det medtatt kr 500 000,- for oppgradering av en heis, og kr 200 000,- til utbygging av nett for ladning av biler i garasjen

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Kommunale avgifter faktureres borettslaget med et terminbeløp på kr 161 655,-

- Abonnement vann kr 2 043,-
- Abonnement avløp kr 2 075,-
- Forbruksgebyr vann kr 24,39 pr. m³
- Forbruksgebyr avløp kr 28,49 pr. 33
- Renovasjon felles kr 2 727,-

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Kostnaden i 2021 var kr 212 288. Vi øker budsjettet for 2022 til kr 300 000,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er øket med kr 7 378,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Idrettsveien Borettslag.

Lån

Idrettsveien Borettslag har annuitetslån hos OBOS v/Eika Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er øket med 3%.

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 en økning av felleskostnadene på 3% fra 1/1-2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Idrettsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Idrettsveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 559.919. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 er

- 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

IDRETTSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 953 126, KUNDENR. 606

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.		2 923 732	1 790 975	2 923 732	3 052 321
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		559 919	3 183 788	-15 000	-551 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-227 182	-266 064	-225 000	-211 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-204 148	-1 784 967	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		128 589	1 132 757	-240 000	-762 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 052 321	2 923 732	2 683 732	2 289 921

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 256 502	3 135 010
Kortsiktig gjeld	-204 181	-211 278
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 052 321	2 923 732

IDRETTSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 953 126, KUNDENR. 606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		284 508	361 923	286 296	282 840
Innkrevde felleskostnader	2	2 213 844	2 213 844	2 213 704	2 278 160
Andre inntekter	3	6 161	1 009 838	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 504 513	3 585 605	2 500 000	2 561 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-52 022	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 345	-105 495	-108 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-5 653	-9 839	-35 000	-50 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-12 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-596 793	-429 991	-640 000	-1 050 000
Forsikringer		-146 657	-138 932	-150 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-351 108	-622 861	-650 000	-643 400
Energi/fyring		-212 288	-63 581	-150 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 503	-213 481	-225 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-260 577	-302 009	-294 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 114 334	-2 116 811	-2 457 000	-3 055 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		390 179	1 468 794	43 000	-494 400
Innbetalt andel fellesgjeld		204 148	1 784 967	0	0
DRIFTSRESULTAT		594 327	3 253 761	43 000	-494 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 918	25 892	0	0
Finanskostnader	12	-57 326	-95 865	-58 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-34 408	-69 973	-58 000	-57 000
ÅRSRESULTAT		559 919	3 183 788	-15 000	-551 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		559 919	3 183 788		

IDRETTSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 953 126, KUNDENR. 606

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	120 495 000	120 495 000
SUM ANLEGGSMIDLER		120 495 000	120 495 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 864	134 799
Andre kortsiktige fordringer	14	2 142	335
Driftskonto OBOS-banken		69 370	525 145
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	10 000
Sparekonto OBOS-banken		3 163 126	2 464 730
SUM OMLØPSMIDLER		3 256 502	3 135 010
SUM EIENDELER		123 751 502	123 630 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Annen egenkapital	15	82 053 013	81 493 094
SUM EGENKAPITAL		82 058 313	81 498 394
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 563 308	2 994 638
Borettsinnskudd	17	34 950 700	34 950 700
Annen langsiktig gjeld	18	3 975 000	3 975 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 489 008	41 920 338
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		192 771	185 416
Skyldige offentlige avgifter	19	1 410	13 022
Annen kortsiktig gjeld	20	10 000	12 840
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 181	211 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 751 502	123 630 010
Pantstillelse	21	16 514 700	16 514 700
Garantiansvar		0	0

Ski, 6. april 2022
Styret i Idrettsveien Borettslag

Helge Såheim/s/

Unni Harsund/s/

Turid Johansen/s/

Gunnar B Vegsgaard/s/

Børre Torp/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.

INTEKTER

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**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 148 972
Garasje	64 872
Kapitalkostnader på IN-lån	278 997
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 511
Overført til kapitalkostnader	-284 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 213 844

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading el-bil	6 139
Nettinnbetalinger	22
SUM ANDRE INNTEKTER	6 161

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 653
SUM KONSULENTHONORAR	-5 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-61 138
Drift/vedlikehold VVS	-249 580
Drift/vedlikehold elektro	-53 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-185 555
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 908
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-596 793

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-186 448
Feieavgift	-356
Renovasjonsavgift	-164 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-351 108

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 150
Lyspærer og sikringer	-2 644
Vaktmestertjenester	-111 244
Renhold ved firmaer	-130 984
Trykksaker	-1 491
Porto	-2 371
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-4 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-260 577

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 629
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 289
SUM FINANSINNTEKTER	22 918

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-57 326
SUM FINANSKOSTNADER	-57 326

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2005	120 495 000
SUM BYGNINGER	120 495 000

Tomten ble kjøpt i 2002..

Gnr.134/bnr.131

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**

Avregningskonto, IN-lån	2 142
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 142

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	62 951 935
Egenkapital fra IN tidligere	71 709 283
Egenkapital fra IN 2021	204 148
Reduksjon EK fra IN	-52 812 353
SUM ANNEN EGENKAPITAL	82 053 013

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: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS	
Renter 31.12.2021: 2,15%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, august 2002	-81 564 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 860 079
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	227 182
Nedbetalt tidligere, IN	71 709 283
Nedbetalt i år, IN	204 148
	-2 563 308
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-2 563 308

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-34 950 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 950 700

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-3 975 000
	-3 975 000

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 410

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar fra 2019	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 000

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 950 700
Pantelån	2 563 308
Beregnete IN-forpliktelser	19 101 078
TOTALT	56 615 086

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

Bygninger	120 495 000
TOTALT	120 495 000

[INNKOMNE FORSLAG]

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Oppgradering av anlegget for ladning av el-biler/hybridbiler

Generalforsamlingen gjorde i 2019 følgende vedtak vedrørende ladning av el-biler :
«Styret kan på vegne av fellesskapet, utrede og styre den videre utviklingen av borettslagets muligheter for ladning av elektriske biler. Det forutsettes at dette arbeidet igangsettes ved minst 10 inngåtte brukeravtaler.»

I løpet av 2022 vil vi ha nådd «taket» på 10 brukeravtaler. Styret er derfor i gang med å utrede en løsning som innebærer at alle parkeringsplasser i garasjen kan få tilgang til ladning.

Vi tar sikte på at de nødvendige installasjoner vil være på plass i løpet av 2022.

Kostnaden for borettslaget vil være ca kr 200 000,-. Tilknytningskostnaden for den enkelte beboer vil være ca kr 13 000,- med en rabatt til de som allerede er tilkoblet.

Forslag :

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets arbeid for å legge til rette for el-bil ladning .

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Helge Såheim Idrettsveien 13 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Børre Torp Idrettsveien 13 A

Turid Johansen Idrettsveien 13 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunnar B Vegsgaard Idrettsveien 13 A

Unni Harsund Idrettsveien 13 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Wenche Johnson Idrettsveien 13 C

2. Harald Skogholt Idrettsveien 13 C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Helge Såheim Idrettsveien 13 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gunnar B Vegsgaard Idrettsveien 13 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret

I valgkomiteen for Idrettsveien Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post: idrettsveien@styrerommet.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.

Parkering

Borettslaget har parkering i eget garasjeanlegg

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS ved Mariann Holm, e-post: mariann.holm@obos.no.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 3045285. 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 **30.05 og 30.11** 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. Idrettsveien 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



0606 Idrettsveien 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.

