



Årsmøte 2022

0612 Medisinen Borettslag

Til andelseierne i Medisinen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 27.april 2022 kl. 18.00 hos Obos, Hammersborg torg 1. Møt presis da dørene stenges når møtet begynner.

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 Medisinen 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 Medisinen Borettslag
avholdes onsdag 27.april 2022 kl. 18.00 hos Obos, Hammersborg torg 1.**

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) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg bak i heftet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.3.2022
Styret i Medisinen Borettslag

Gunnar Hatløy Angeltveit Gro Strande Ketil Sveen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Hatløy Angeltveit	Pilestredet Park 24
Styremedlem	Gro Strande	Pilestredet Park 24
Styremedlem	Ketil Sveen	Pilestredet Park 24
Varamedlem	Dag Sebastian Kulsveen	Pilestredet Park 24
Varamedlem	Patricia Ann Melsom	Pilestredet Park 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Otto Christian S Rø	Flyttet
----------	---------------------	---------

Valgkomiteen

Toril Brekke	Pilestredet Park 24
Zahra Farzamia	Pilestredet Park 24

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

Generelle opplysninger om Medisinen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Medisinen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 445 454, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 24

Tomten, kjøpt i 2003 har følgende gårds- og bruksnummer:

208 928

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.

Medisinen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med flere enkeltsaker i løpet av året i tillegg til ordinære driftsoppgaver. Vi kan nevne:

- Skifte av bredbåndleverandør til OBOS OpenNet og valgfri TV-løsning for den enkelte
- Større feil på heisen som bare delvis er utbedret, store kostnader vil komme
- Lekkasje i overbygg over terrasser i øverste etasje, felles prosjekt pågår på B-feltet
- Rotteangrep i to leiligheter trolig pga. åpen dør til balkongen om natta
- Utfordringer med hundehold og bjeffing som nå i hovedsak er løst
- Utfordringer knyttet til resonans i leiligheter i øverste etasjer ved spes musikk fra Blitz, jobbes med fortsatt

Styret har også brukt tid på å kartlegge hvilke muligheter det er for ny ventilasjonsløsning nå når aggregatene i leilighetene er over sin levetid og snart må utskiftes. Dette arbeidet fortsetter sammen med de andre på B-feltet.

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 1 348 761.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 994 542.

Dette er kr 33 758 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/vedlikehold, og avregnede kostnader til sameiene.

Resultat

Årets resultat på kr 298 314 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 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 359 086 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 180 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 725. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Medisinen Borettslag.

Lån

Medisinen Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken, IN-Lån, flytende rente, løpetid til 2032. I tillegg tok borettslaget opp et annuitetslån på 10 år, flytende rente i februar 2018, for å dekke kostnaden til å bytte ut styringssystemene for fjernvarme. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 1.1.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIER

Borettslaget er medeier i (med følgende eierbrøk);

- Selskapet eier 2190/145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.
- Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjesameie.
- Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.

Til generalforsamlingen i Medisinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MEDISINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

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.		324 300	205 181	324 300	359 086
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		298 314	1 375 866	242 200	271 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-232 592	-283 531	-234 000	-237 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-993 089	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		668	38 097	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-31 604	-18 224	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		34 786	119 119	8 200	34 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		359 086	324 299	332 500	393 886
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		507 907	359 989		
Kortsiktig gjeld		-148 821	-35 690		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		359 086	324 299		

MEDISINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		233 285	321 909	232 776	232 776
Innkrevde felleskostnader	2	1 115 476	1 101 296	1 113 224	1 202 224
Andre inntekter		0	2 165	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 348 761	1 425 370	1 346 000	1 435 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-7 878	-11 300	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-78 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 715	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-63 400	-61 855	-63 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-7 623	-3 087	-6 000	-6 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	7	-100 662	-88 143	-140 000	-180 000
Forsikringer		-64 469	-61 743	-65 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-172 384	-164 479	-169 600	-180 800
Kostnader sameie	9	-139 929	-178 536	-171 000	-172 000
Energi/fyring	10	-87 825	-62 101	-48 000	-82 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 951	-139 579	-144 000	-110 000
Andre driftskostnader	11	-113 903	-93 751	-120 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-994 542	-948 552	-1 028 300	-1 106 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		354 219	476 818	317 700	328 300
Innbetalt andel fellesgjeld		0	993 089	0	0
DRIFTSRESULTAT		354 219	1 469 907	317 700	328 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	914	1 196	500	500
Finanskostnader	13	-56 819	-95 236	-76 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 905	-94 040	-75 500	-56 500
ÅRSRESULTAT		298 314	1 375 866	242 200	271 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		298 314	1 375 866		

MEDISINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 265 000	63 265 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	134 275	103 339
SUM ANLEGGSMIDLER		63 399 275	63 368 339
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 740	35 488
Andre kortsiktige fordringer	15	322	0
Energiavregning	19	89 476	2 399
Driftskonto OBOS-banken		229 830	170 893
Sparekonto OBOS-banken		151 538	151 210
SUM OMLØPSMIDLER		507 907	359 989
SUM EIENDELER		63 907 182	63 728 328
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	16	40 862 691	40 564 376
SUM EGENKAPITAL		40 865 391	40 567 076
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 690 670	2 923 262
Borettsinnskudd	18	20 202 300	20 202 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 892 970	23 125 562
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		51 417	9 716
Påløpte renter		317	317
Annen kortsiktig gjeld	20	97 088	25 657
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 821	35 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 907 182	63 728 328
Pantstillelse	21	63 762 300	63 762 300
Garantiansvar	22	771 514	219 937

Oslo, 10.3.2022

Styret i Medisinen Borettslag

Gunnar Hatløy Angeltveit /s/

Gro Strande /s/

Ketil Sveen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 088 916
Eiendomsskatt	26 560
Kapitalkostnader på IN-lån	232 963
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	322
Overført til kapitalkostnader	-233 285
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 115 476

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 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 5 715.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 623
SUM KONSULENTHONORAR	-7 623

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 263
Drift/vedlikehold VVS	-1 979
Drift/vedlikehold elektro	-12 273
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 572
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 376
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 662

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt		-26 585
Vann- og avløpsavgift		-107 120
Feieavgift		-214
Renovasjonsavgift		-38 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER		-172 384

NOTE: 9**KOSTNADER SAMEIER**

Garasjesameie		
Felleskostnader	-39 780	
Regulering	14 741	-25 039
Utomhus		
Felleskostnader	-91 740	
Regulering	16 357	-75 383
PPØ		
Felleskostnader	-38 772	-39 508
Regulering	-736	
SUM KOSTNADER SAMEIER		-139 929

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi		-52 003
Fjernvarme		-35 822
SUM ENERGI / FYRING		-87 825

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container		-776
Vaktmestertjenester		-54 371
Renhold ved firmaer		-54 224
Andre tjenester		-244
Møter, kurs, oppdateringer mv.		-1 450
Porto		-400
Bank- og kortgebyr		-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-113 903

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken		328
Andre renteinntekter		586
SUM FINANSINNEKTER		914

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 314
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 493
Lån sameierne	-12
SUM FINANSKOSTNADER	-56 819

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2005	63 265 000
SUM BYGNINGER	63 265 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.208/bnr.928

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	322
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	322

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	31 889 406
Egenkapital fra IN tidligere	34 066 446
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-25 063 420
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 892 432

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-500 000	
Nedbetalt tidligere	137 332	
Nedbetalt i år	48 800	
		-313 868

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2003	-43 060 000	
Nedbetalt tidligere	40 499 406	
Nedbetalt i år	183 792	
		-2 376 802

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 690 670
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005		-20 202 300
------------------	--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-20 202 300
----------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-105 156
----------------------------------	--	----------

SUM INNETEKTER		-105 156
-----------------------	--	-----------------

KOSTNADER

Techem		18 873
--------	--	--------

Fjernvarme		175 760
------------	--	---------

SUM KOSTNADER		194 633
----------------------	--	----------------

Uoppgjorte avregninger		0
------------------------	--	---

SUM ENERGIAVREGNING		89 476
----------------------------	--	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-97 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-97 088

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 202 300
Pantelån	2 690 670
Beregnete IN-forpliktelser	9 003 026
TOTALT	31 895 996

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

Bygninger	63 265 000
TOTALT	63 265 000

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

Selskapet eier 2190 /145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 379 426.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 12 662.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 9 367,40.

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

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.

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»

VEDTAK:

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

Gunnar Angeltveit

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Patricia Ann Melsom

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Morten Hallerud Sundkvist

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Dag Sebastian Kulsveen

Zahra Farzamia

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Medisinen Borettslag
Oslo, 7.3.2022
Toril Brekke
Zahra Farzamia

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

Medisinen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

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

Nøkler/skilt

Nøkler/brikker kan bestilles ved henvendelse styret.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 565531. 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 **30.5. 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.

Energimerking

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

Bredbånd

Borettslagets har inngått avtale med OBOS Opennet som leverandør av bredbåndstjenester fra 1.4.2022.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Endret bredbåndsløyper	
2021	Heisarbeid	
2020	Automatisk dørslag	
2020	Nytt nøkkelsystem	
2018	Trådløst styringsanlegg fjernvarme	
2018	Maling fasade	
2017	Rensing av inntak fjernvarmevann	
2013	Skifte av røykvarslere	
2013	Maling ytre treverk balkonger	
2013	Nye målere fjernvarme/varmtvann	
2009	Noe etterarbeid på limtredragere	
2008	Maling av ytre treverk på bygget	Noe etterarbeid på limtredragere i 2009

0612 Medisinen 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.