



Årsmøte 2022

0618 Sentralparken Borettslag

Til andelseierne i Sentralparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 21. april 2022 kl. 18:30, hos OBOS, Hammersborg torg 1. Møt presis, dørene vil stenges når møtet begynner.

Det vil være mulighet for å følge møtet digitalt via Teams. Ta i såfall kontakt med styret i forkant for å få tilsendt linken til Teamsmøtet.

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 Sentralparken 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 Sentralparken Borettslag
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18.30 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
 - B) Solcellepaneler
 - C) Takterrasse
 - D) Nøkkelfri adkomst
 - E) Engangsinnbetaling
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 1.3. 2022

Styret i Sentralparken Borettslag

Cecilie Enerhaug T Hansen Britt Schønfeltd Lene C Johansen Eriksrud

Jan-Andre Fossby-Andersen Kim Hannibal Hannisdal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Enerhaug T Hansen	Pilestredet Park 26
Nestleder	Britt Schønfeltd	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Lene C Johansen Eriksrud	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Jan-Andre Fossby-Andersen	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Kim Hannibal Hannisdal	Pilestredet Park 26
Varamedlem	Hilde Grythe	Pilestredet Park 26
Varamedlem	Christian Henrik Mæland	Pilestredet Park 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Cecilie Enerhaug T Hansen	Pilestredet Park 26
Varadelegert	Britt Schønfeltd	Pilestredet Park 26

Valgkomiteen

Lars Christian E Grodås	Pilestredet Park 26
-------------------------	---------------------

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

Generelle opplysninger om Sentralparken Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Sentralparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 070 702, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 26

Gårds- og bruksnummer:

208 932

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten er kjøpt i 2003.

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.

Sentralparken 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 avtalt en fast møteplan ut 2022 for forutsigbarhet og for å kunne ta unna de arbeidsoppgaver vi har

- Bruker styreportalen til obos for styremøter
- Alle møteprotokoller er tilgjengelige via styreportalen
- De fleste møter de siste to årene har vært gjennomført på Teams pga Covid-19 situasjonen
- Felles dokumenter skal legges i Obos Styreportalen
- Tidligere vært vanskelig å finne tidligere dokumentasjon
- Styret diskuterer i hvert møte og blir enige om hvilke saker styret kan jobbe med og skal prioritere
- Faste saker for hvert styremøte
- Andre pågående saker
- Kommunikasjon med beboere har foregått via
- Epost: sentralparken@styrommet.no
- Facebook siden: Sentralparken Borettslag
- Vibbo: Sentralparken Borettslag
- Telefon/SMS til styremedlemmer.

Vedlikeholds plan og prioriteringer - Gjennomført

- HMS har hatt høyt fokus, og styret har en egen handlingsplan for HMS oppgaver. Her har det vært et etterslep.
 - Eksempler på saker er:
- Brannslukningsutstyr ved inngangsdør
- Taklamper i ganger
- Merking av leiligheter
- Varsling om rømningsveier og rydding av barnevogner o.l.
- Rutine for støvsuging av el-skap
- Thermofotografering av alle el-skap
- Brannslukningsutstyr og branninstruks i kjeller og felles ganger - Ikke bra nok merket på oversikts kart.
- Merking av leiligheter med skilt på dører, oppdatering av brannsentral
- Erstatning av armatur på nødlys
- Kontaktinformasjon til styret på oppslagstavle
- Ny lapp på døra mot takterrasse
- Grill og brannvern på takterrassen
- Rydde elektrisk søppel i takboden

- Informasjon om bruk av søppelrommet
- Samlet informasjon om gjennomførte HMS-tiltak
- Informasjon om HMS for egne leiligheter
 - Avtale med Telia signert i 2021
 - Varmestyring
- Oppdateringer av anlegg
- Vedlikeholdsavtale for installerte anlegg
 - PPU - Styret har medlem der
 - PPG - Styret har medlem der
 - PPØ - Styret har ikke noe medlem der

Vedlikehold fellesområder:

- Inne
 - HEIS - service utført av Orona ved behov.
 - Matteleie – Akershus Vask AS
 - Trappevask, vindusvask, boning og rengjøring søppelrom – S.L. Renhold
- Takterassen
 - Luking av bed- Gartner Daikini via PPU avtale
- Uteområdene
 - Gartner Daikini via PPU avtale
 - Ekstra rydding i søppelrom
 - Ekstra rydding på takterasse og bod
 - Godt samarbeid med vaktmester – Avtale med COORS

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 1 717 371.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 240 577.

Resultat

Årets resultat på kr 1 283 255 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 926 165 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 357 090.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 284 044 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 510 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter rens av ventilasjonsanlegg, HMS-arbeid (brannsikring) og mulig utbedring av lekkasjer.

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. Vi har budsjettet med noe høyere energikostnader i 2022 enn det som var i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sentralparken Borettslag.

Lån

Sentralparken Borettslag har 1 lån (IN-lån) i Eika Boligkreditt AS, flytende rente, løpetid til 2033.

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 5 % fra 1.1.2022, og en økning på 10 % fra 1.4.2022.

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.

SAMEIER

Borettslaget er medeier i sameiene;

Pilestredet Park Utomhus, 1/7

Pilestredet Park Garasjeanlegg, 29500/611480

Pilestredet Park Økodrift, 2562/275408

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

Til generalforsamlingen i Sentralparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sentralparken 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SENTRALPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618

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.	396 472	381 191	396 472	284 044
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 283 255	445 088	368 300	183 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-436 241	-446 742	-469 000	-413 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-926 165	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	781	38 097	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-34 057	-21 162	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-112 427	15 281	-100 700	-229 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	284 044	396 471	295 772	54 344
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	474 463	473 971		
Kortsiktig gjeld	-190 419	-77 500		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	284 044	396 471		

SENTRALPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		557 159	614 354	600 576	516 876
Innkrevde felleskostnader	2	1 160 212	1 100 792	1 154 424	1 310 124
SUM DRIFTSINNEKTER		1 717 371	1 715 146	1 755 000	1 827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-7 474	-10 500	-10 600
Styrehonorar	4	-75 000	-74 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 840	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-72 795	-71 020	-73 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-17 109	-7 812	-8 000	-8 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	7	-268 218	-166 221	-280 000	-510 000
Forsikringer		-76 544	-71 939	-75 500	-80 000
Kommunale avgifter	8	-202 919	-195 129	-214 800	-230 800
Kostnader sameie	20	-150 699	-188 286	-183 200	-183 600
Energi/fyring	9	-72 932	-50 910	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 943	-139 757	-144 000	-144 000
Andre driftskostnader	10	-142 803	-121 663	-120 000	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 240 577	-1 104 535	-1 255 200	-1 543 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		476 794	610 611	499 800	283 800
Innbetalt andel fellesgjeld		926 165	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 402 959	610 611	499 800	283 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 228	2 089	500	500
Finanskostnader	12	-120 932	-167 612	-132 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-119 704	-165 523	-131 500	-100 500
ÅRSRESULTAT		1 283 255	445 088	368 300	183 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 320 044	445 088		

SENTRALPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 860 000	79 860 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	146 690	113 414
SUM ANLEGGSMIDLER		80 006 690	79 973 414
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		278	0
Forskuddsbetalte kostnader		35 528	35 533
Andre kortsiktige fordringer	14	96	229
Energiavregning	18	3 671	0
Driftskonto OBOS-banken		181 653	185 519
Sparekonto OBOS-banken		253 238	252 691
SUM OMLØPSMIDLER		474 463	473 971
SUM EIENDELER		80 481 152	80 447 385
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	15	50 855 868	49 572 613
SUM EGENKAPITAL		50 895 758	49 575 713
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 476 866	6 839 272
Borettsinnskudd	17	23 954 900	23 954 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 431 766	30 794 172
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		190 418	5 860
Energiavregning		0	40 302
Annen kortsiktig gjeld		0	31 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		190 419	77 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 481 152	80 447 385
Pantstillelse	19	78 856 900	78 856 900
Garantiansvar	20	402 967	292 329

Oslo, 1.3.2022

Styret i Sentralparken Borettslag

Cecilie Enerhaug T Hansen /s/ Lene C Johansen Eriksrud /s/ Jan-Andre Fossby-Andersen /s/

Kim Hannibal Hannisdal /s/ Britt Schønfeltd /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 132 368
Eiendomsskatt	27 844
Kapitalkostnader på IN-lån	551 398
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 761
Overført til kapitalkostnader	-557 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 160 212

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 840.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 510
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 599
SUM KONSULENTHONORAR	-17 109

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-116 897
Drift/vedlikehold elektro	-119 230
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 539
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 552
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-268 218

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-27 872
Vann- og avløpsavgift	-120 480
Renovasjonsavgift	-54 567
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-202 919

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 481
Andre fyringskostnader	-14 451
SUM ENERGI / FYRING	-72 932

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 866
Vaktmestertjenester	-49 840
Vakthold	-3 875
Renhold ved firmaer	-80 256
Porto	-529
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 803

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	547
Andre renteinntekter	681
SUM FINANSINTEKTER	1 228

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-120 918
Andre rentekostnader	-14
SUM FINANSKOSTNADER	-120 932

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2003	79 860 000
SUM BYGNINGER	79 860 000

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.208/bnr.932

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	96
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	96

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	42 107 377
Egenkapital fra IN tidligere	33 457 848
Egenkapital fra IN 2021	926 165
Reduksjon EK fra IN	-25 632 422
SUM ANNEN EGENKAPITAL	50 858 968

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 31.12.21: 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-55 902 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 604 880
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	436 241
Nedbetalt tidligere, IN	33 457 848
Nedbetalt i år, IN	926 165
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-5 476 866

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-23 954 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 954 900

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-140 940
SUM INNETEKTER	-140 940

KOSTNADER

Techem	20 594
Fjernvarme	124 017
SUM KOSTNADER	1144 611

SUM ENERGIAVREGNING	3 671
----------------------------	--------------

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: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 954 900
Pantelån	5 476 866
Beregnete IN-forpliktelser	8 751 591
TOTALT	38 183 357

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

Bygninger	79 860 000
TOTALT	79 860 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2562/145339 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 29500/611500 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 10 879.

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

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i 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

Foreslått av OBOS

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:

B) Solcellepaneler

Foreslått av Hilde Grythe og Terje Tønnesen

Styret oppfordres til å kartlegge muligheten for og nytten av å bruke noe av sameiets takareal til å sette opp solcellepaneler. Er det noe å hente på å produsere noe av strømmen vår selv? Hva vil det koste? Hvor mye kan vi evt. spare på sikt?

VEDTAK:

C) Takterrasse

Foreslått av Hilde Grythe og Terje Tønnesen

Gulvet på vår felles takterrasse ser ikke bra ut. Flisene er løse, mosen trives godt. Vet vi noe om tilstanden under flisene når det gjelder f.eks. fuktighet?

Vi foreslår at styret får mandat til å få sjekket tilstanden her hvis det ikke allerede er gjort.

VEDTAK:

D) Nøkkelfri Adkomst

Foreslått av Hilde Grythe og Terje Tønnesen

Styret sjekket i fjor ut mulighet for nøkkelfri adkomst til PP26. Er dette ansett som uaktuelt for oss? I så fall ønsker vi å få vite hvorfor.

VEDTAK:**E) Engangsinnbetaling**

Foreslått av Christian Grodås

Én engangs innbetaling som er ekstraordinær for å ta et løft på det som trengs for alle i blokka mtp de følgende oppgavene:

- Rens av alle ventilasjonsanlegg, både i leiligheter og fellesdelen
- Reparasjon av fliser i inngang
- Om arbeidet med å finne en elektronisk løsning for dørlås er kommet langt nok så bør dette også gjennomføres (husk også døra ned til garasjen, og vurder om døra inn til bodene bør være med i løsningen også)
- Rette opp heller på takterrassen og eventuelle andre utestående oppgaver som bør fikses der (av mindre karakter) som f.eks. planting av blomster

Ps, jeg vil også at vi får på plass en elektronisk dørlås på hver leilighet, og trodde ytterdøra ikke er noe den enkelte beboer eier. Husker ikke hva dere sa tidligere, men er det noe som byttes ut felles eller mener du at den enkelte beboer er fri til å bytte disse selv?

VEDTAK:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder (ikke på valg):**

Cecilie Enerhaug T. Hansen Pilestredet Park 26

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Britt Schönfeldt Pilestredet Park 26

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lene C. Johansen Eriksrud Pilestredet Park 26

Jan-André Fossby-Andersen Pilestredet Park 26

Kim Hannibal Hannisdal Pilestredet Park 26

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hilde Grythe Pilestredet Park 26

Christian Henrik Mæland Pilestredet Park 26

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cecilie Enerhaug T. Hansen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Britt Schönfeldt

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Christian Grodås Pilestredet Park 26

I valgkomiteen for Sentralparken Borettslag
Oslo, 7.3. 2022
Lars Christian E Grodås

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på: sentralparken@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.

Vaktmester

Sentralparken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med S.L. Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

En del av borettslagets andelseiere har garasje plass i garasjen under borettslaget (eget garasjesameie).

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse bestilles hos 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646681. 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 22 86 83 98, 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 - TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting lamper i alle fellesområder	
2021- 2022	Oppgradering brannvernutstyr	
2020	Skiftet vaier heis	
2018 - 2019	Utskifting varmestyringssystem	
2018	Oppussing/maling av hele bygget	
2016	Vedlikehold ventilasjonsanlegg	
2015	Nye postkasser	
2015	Maling inngangsparti, trappeoppganger	og korridorer
2013	Calling-anlegget skiftet	
2013	Varmtvannsmålere installert i hver leil.	
2009	Maling av tredragere	
2008	Maling av ytre treverk på bygningen	

0618 Sentralparken 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.