



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 525 967
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STOROBORG
Forretningsadresse: C/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 971525967

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 034 780	1 021 984
Annen driftsinntekt	4	119 636	124 836
Sum inntekter		1 154 416	1 146 820
Kostnader			
Lønnskostnad	5	45 640	20 538
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 269 732	1 203 581
Sum kostnader		1 315 372	1 224 119
Driftsresultat		-160 956	-77 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	12 393	17 736
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 393	17 736
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-148 563	-59 564
Totalresultat		-148 563	-59 564
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 563	-59 564
Sum overføringer og disponeringer		-148 563	-59 564



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	120 496	106 998
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	663 904	793 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 904	793 336
Sum omløpsmidler		784 399	900 334
SUM EIENDELER		784 399	900 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		417 938	566 501
Sum opptjent egenkapital		417 938	566 501
Sum egenkapital	17	417 938	566 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		186 003	151 697
Annen kortsiktig gjeld	18	180 458	182 136
Sum kortsiktig gjeld		366 461	333 833
Sum gjeld		366 461	333 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		784 399	900 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 832076

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 525 967
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STOROBORG
Forretningsadresse: C/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.10.2021



Organisasjonsnr: 971 525 967
SAMEIET STOROBORG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 034 780	1 021 984
Annen driftsinntekt	4	119 636	124 836
Sum inntekter		1 154 416	1 146 820
Kostnader			
Lønnskostnad	5	45 640	20 538
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 269 732	1 203 581
Sum kostnader		1 315 372	1 224 119
Driftsresultat		-160 956	-77 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	12 393	17 736
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 393	17 736
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-148 563	-59 564
Totalresultat		-148 563	-59 564
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 563	-59 564
Sum overføringer og disponeringer		-148 563	-59 564



Organisasjonsnr: 971 525 967
SAMEIET STOROBORG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	120 496	106 998
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	663 904	793 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 904	793 336
Sum omløpsmidler		784 399	900 334
SUM EIENDELER		784 399	900 334
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		417 938	566 501
Sum opptjent egenkapital		417 938	566 501



Sum egenkapital	17	417 938	566 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		186 003	151 697
Annen kortsiktig gjeld	18	180 458	182 136
Sum kortsiktig gjeld		366 461	333 833
Sum gjeld		366 461	333 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		784 399	900 334



Organisasjonsnr: 971 525 967
SAMEIET STOROBORG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler i eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3



Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5640.00	2538.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	18000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45640.00	20538.00

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (OTP).

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6955.00	6830.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6955.00	6830.00

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:



Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Sameiet Storoborg

Tid: Onsdag 30. juni 2021, kl. 17:00

Sted: Thon Hotel Storo



Hammersborg
Eiendomsforvaltning



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Storoborg

Tid: Onsdag 30. juni 2021 kl. 17:00

Sted: Thon Hotel Storo

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner i tillegg til møteleder
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Saker fra Tore Solberg
 - 5.1.1 HMS
 - 5.1.2 Felleskostnader/vedlikeholdsfond
 - 5.1.3 Vedlikeholdsplan
 - 5.1.4 Balkonger og rørfornyning utsettes
 - 5.1.5 Forslag til ny parkeringsbestemmelse
- 5.2 Rørfornyning
- 5.3 Etablering av nye balkonger
- 5.4 Tildeling av parkeringsplasser

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlem

Oslo, 17.6.2021

Sameiet Storoborg

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: **Årsmelding fra styret**

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: **Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

3.1 **Forslag til vedtak**

Resultatregnskapet for 2020 viser et underskudd på kr. 102 923, og anbefales godkjent. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: **Godtgjørelse til styret og revisor**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 45 000.

Revisor honoreres etter faktura.

Sak 5: **Andre saker**

5.1 Saker fra Tore Solberg

5.1.1 HMS

5.1.2 Felleskostnader/vedlikeholdsfond

5.1.3 Vedlikeholdsplan

5.1.4 Balkonger og rørfornying utsettes

5.1.5 Forslag til ny parkeringsbestemmelse

Tore Solbergs saker er gjengitt under, i den form de var mottatt:

Heil

Melding av saker til årsmøtet i Storøborg sameie.

Jeg viser til tidligere reiste spørsmål i forbindelse med annullert innkalling til årsmøte som var berammet til 10.05.2020 og melder med dette følgende saker til nytt berammet årsmøte.

Lovpålagt HMS og internkontroll.

Det henvises til Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)

Borettslag og sameier er virksomheter på lik linje med andre bedrifter, og må således følge internkontrollforskriften §5 Styret har ansvaret for HMS og internkontroll.

Å jobbe forebyggende med brannsikkerhet er en stor del av dette og skal dokumenteres skriftlig. Det kan stilles mange spørsmål i forhold til dette, men jeg ber i første omgang om at styret redegjør for det arbeid som foreligger

Forslag til vedtak:

- **Styret redegjør for hvordan lovpålagt HMS og interkontroll gjøres i dag samt fremlegger hvilken skriftlig dokumentasjon som foreligger. Eventuell manglende lovpålagt HMS og internkontroll iverksettes straks og gis høyeste prioritet med løpende orientering til seksjonseierne.**

Sak 3 i innkallingen av 10.05.2021 Årsoppgjøret

Til regnskapet:

Jeg har i egen eposthenvendelse stilt spørsmål hva som er de reelle felleskostnadene og bedt om at de reelle tallene synliggjøres. Regnskapet for 2020 viser at all innbetaling til vedlikeholdsfond har gått med til å dekke fellesutgifter og at man i tillegg til dette opererer med et underskudd på kr. 115.000,-

Mange sameier har vedtektsfestet at det skal etableres et vedlikeholdsfond. Noen vedtektsfester at det også skal spares opp til fondet har en størrelse på ½ grunnbeløp av folketrygden noe som i dag betyr omtrent kr. 45 tusen pr. seksjon. Dette ville for Storoborg sameie utgjøre i størrelsesorden ca 900.000,- kroner. Et sameie må påregne at man etter en del år kan få store vedlikeholdskostnader. Et eksempel på dette foreligger i forbindelse med foreslått rørfornyning. Normalt har et sameie en fremtidig vedlikeholdsplan å forholde seg til slik at man kan spare jewvt i forhold til forventet fremtidig vedlikehold.

Jeg ber om at det redegjøres for i hvilken grad det foreligger en vedlikeholdsplan samt hvorfor man over flere år har latt innbetalinger til vedlikeholdsfond gå med til den ordinære driften og at styret **synliggjør de reelle felleskostnadene** til Storoborg sameie. Det er også ønskelig at **styret redegjør for sitt syn på om sameiet bør øke felleskostnadene opp til reelle kostnader** samt hvorledes man vurderer behovet for å etablere et reelt vedlikeholdsfond uten at dette i framtiden «blir borte» i den ordinære driften.

Forslag til vedtak:

- **Styret redegjør for, og synliggjør de reelle felleskostnadene og fremlegger et budsjett som hensyntar kostnadsbildet i 2020.**
- **Dersom det ikke foreligger en vedlikeholdsplan så må dette utarbeides en plan som viser vedlikeholdsbehovet i henhold til en foreliggende norm (eksempelvis FDV-nøkkelen - forvaltning, drift og vedlikehold | Holte) Straks denne foreligger så innkalles det til et ekstraordinært årsmøte hvor det fremlegges et forslag til vedtektsendring hvor det inntas etablering av et vedlikeholdsfond hvor årlig sparing forventer å dekke inn kommende vedlikehold**

Til tidligere av styret meldt sak 5:

Nye balkonger er et «særlig bomiljøtiltak» «som går ut over vanlig forvaltning» som etter eierseksjonslovens § 50 vurderes til å **kreve enstemmighet fra alle berørte seksjonseiere** Sak 5.1 må etter undertegnedes oppfatning deles og utredes i to deler slik at årsmøtet tar stilling til nye balkonger og rørfornyning hver for seg. Det må redegjøres for hvert enkelt kostnadsbilde og fremlegges saksgrunnlaget som styret fremmer sine anbefalinger på. To entrepriser er bakt sammen i en sum sammen med kostnader til byggeledelse. Et minstekrav burde være at man delte opp dette i tre saker og fremmet en mer detaljert utredning rundt den enkelte sak. Jeg regner med at det er gjort en tilstandsvurdering i forbindelse med en rørinspeksjon, og at det er innhentet tilbud fra flere leverandører. Dette burde etter min mening vært fremlagt sammen med øvrige årsmøtepapirer.

Forslag til vedtak:

- **Sak om nye balkonger og rørfornyning utsettes inntil det foreligger en fremtidig vedlikeholdsplan og behovet for fremtidige vedlikeholdskostnader er klarlagt.**

Sak 5.2 Tildeling av parkeringsplasser

Styret har fremlagt følgende alternativer:

- 1 Beholde parkeringsbestemmelsene slik som per i dag;

1. Endre bestemmelsen til «De 9 faste plassene tildeles, etter venteliste til beboere.»;
2. Undersøke muligheten for å opprette én parkeringsplass per seksjon, samt gjesteparkering.

Eierseksjonslovens § 27 sier "Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning". Det eneste mulige og reelle forslaget her derfor punkt 3. De to øvrige strider mot eierseksjonsloven. Et annet og mere sannsynlig alternativ enn punkt 3 er å etablere en rullering slik at alle seksjonseiere som har et parkeringsbehov får anledning til slik bruk innenfor en tidsperiode på for eksempel tre år slik at det etableres en rullering etter meldt behov. Den eller de som har lengst benyttet parkeringsplass etter tre år viker for seksjonseiere som står på venteliste etter ansiennitet på ventelista

Forslag til vedtak:

- **Ni av sameiets parkeringsplasser leies ut som faste plasser til eierseksjoner med parkeringsbehov. Leieperioden er tre år eller inntil det foreligger ønske om leie fra andre eierseksjoner. Eierseksjon med lengst leietid trer ut først og deretter i henhold til lengst leietid. Det er tidspunkt for innmeldt behov som bestemmer ansiennitetsrekkefølge på ventelista**

Med vennlig hilsen



Tore Solberg

5.2 Vedlikehold av avløpsrør

Styret har over en lengre periode hatt flere bedrifter inne for befarings av soilrør (bl.a. Olimb, Proline, TT Teknik). Nå nylig var Spylevakta inne for rensing og inspeksjon, for å gi en mer objektiv evaluering av rørene. Det ble avdekket mye rust, et brudd i bunnledningen og et klart behov for fornying.

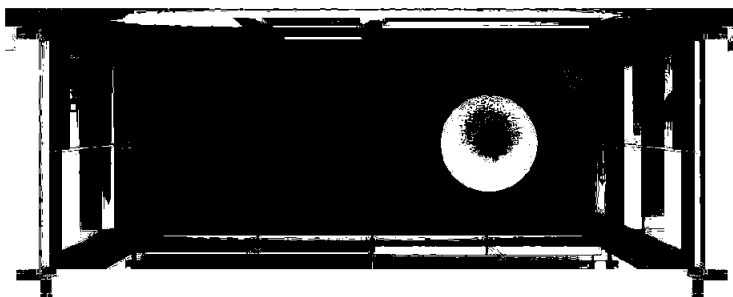
Nåværende tilbud fra TT Teknik ligger på ca kr. 1.600.000,-, og er ansett som ett nødvendig vedlikehold som bør gjøres i nærmeste fremtid.

Sameiets tiltenkte representant og prosjektleder for dette prosjektet er Sivilingeniør/byggeleder Arild Sando, fra selskapet Stener Sørensen AS.

Styret foreslår at dette arbeidet lånefinansieres. Alternativet er kapitalinnkalling fra seksjonseierne.

5.3 Etablering av nye balkonger

Styret utarbeidet i 2019 et prosjekt for nye balkonger, og dette ble vedtatt i sameiet, men ikke godkjent i kommunen. Styret har nå engasjert Balco AS som er Europas største innen balkongprosjekt. Styret har i tillegg valgt å engasjere Sivilingeniør/byggeleder Arild Sando, fra selskapet Stener Sørensen AS.



Arild Sandø er tiltenkt som sameiets prosjektleder. Ved vedtak i 2019 var estimert husleiekonsekvens per måned for hver seksjon ca. kr 1000,-. Nå omtrent 3 år senere har styret sammen med



Hammersborg Eiendomsforvaltning estimert at etablering av nye balkonger fra Balco AS vil ha en husleiekonsekvens per måned for hver seksjon på ca. kr 1250,-

Dersom det ikke vedtas å etablere nye balkonger, vil det være nødvendig med relativt omfattende vedlikehold av eksisterende balkonger. Et slikt vedlikehold vil ha en kortere levetid enn å etablere nye balkonger, og dermed kortere løpetid for lån, som vil gi en estimert husleieøkning på ca. 900kr per måned. Vaktmester har oppdaget at store betongfragmenter falt ned fra 5. etasje og styret står ansvarlig for å forvalte eiendommen på en forsvarlig måte.

NYE BALKONGER

Nye balkonger etableres. Økonomisk ramme som angitt i tilbud fra Balco AS med tillegg av sikkerhetsmargin, kostnader til byggeledelse, og søknader, 3. partskontroll vil være totalt ca kr 9 400 000,- inkl. mva.

Prosjektet finansieres ved låneopptak i DNB over 35 år, hvor dagens rente er 2,95 %. Ved utnyttelse av hele lånerammen estimeres økt månedskostnad for etablering av nye balkonger til å være kr 1 250.

Styrets innstilling – Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Balco AS om et balkongprosjekt, og Stener Sørensen AS med byggeledelse.

Kostnadsramme for prosjektet er kr. 9.400.000,- og styret gis fullmakt til å lånefinansiere dette.

Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.4 Tildeling av parkeringsplasser

Det er reist spørsmål vedrørende sameiets parkeringsbestemmelser, og hvorvidt de er i tråd med eierseksjonsloven vedrørende tildeling av faste parkeringsplasser.

Bestemmelsen det refereres til er som følger:

«De 9 faste plassene tildeles, etter ansiennitet, til seksjonseiere som selv bor i Sameiet»,

og at dette strider med eierseksjonsloven § 27 som sier (bl.a.) følgende:

*«Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en **urimelig fordel** på andre seksjonseieres bekostning.»*

Hvorpå seksjonseiere som bor i Sameiet har en fordel over seksjonseiere som ikke bor i sameiet. Spørsmålet er hvorvidt denne fordel er urimelig eller ei.

Styret ber om årsmøtets innstilling til endring av bestemmelsen. Alternativer kan være, men ikke begrenset til:

- Beholde parkeringsbestemmelsene slik som per i dag;



- Endre bestemmelsen til «De 9 faste plassene tildeles, etter venteliste til beboere.»;
- Undersøke muligheten for å opprette én parkeringsplass per seksjon, samt gjesteparkering.

Sak 6: **Valg**

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlem



STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Sameiet Storoborg

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 12.03.20 fikk styret følgende styresammensetning:

Morten Moksnes	styreleder	- til 2021
Erdal Krckov	styremedlem	- til 2022
Øyvind Lie Thommesen	styremedlem	- til 2021
Marie Østgaard	varamedlem	- til 2021

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Kim Martinsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Takster og forsikringer

Selskapet består av Grefsenveien 42 i Oslo kommune med gnr. 76, bnr. 179. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden hatt løpende kontakt pr. mail og telefon.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Rens av ventilasjonskanaler;
- Etablering av nye balkonger;
- Beskjæring av høye trær ved balkongside av sameiet;
- Nytt nøkkelssystem for hovedinngangsdører;
- Korrespondanse og forhandling med Sporveien for feste av kabelføring;
- Korrespondanse med forretningsfører, sameiere og beboere;
- Befaring av nødvendig vedlikehold av avløpsrør;
- Kontroll og fornying av brannslukkere i fellesrom;
- Kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegg i fellesareal;
- Rydding/bortkjøring fra tilfluktsrom, kjeller og loft.
- Oppfølging av adgangskontroll.
- Administrasjon av vaktmestertjenester og renhold.

Styret minner om viktigheten av at beboere følger med på oppslagstavlene i oppgangene. Dette er en viktig kommunikasjonskanal mellom styre og beboere.

Det har vært 1 overdragelse i 2020.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

Ingen.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.



Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 102.923,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Underskuddet dekkes av egenkapital. Det bekreftees i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 23. april 2021

Morten Moksnes, styreleder

Øyvind Lie Thommesen, styremedlem

Erdal Krckov, styremedlem



Resultatregnskap 2020

Sameiet Storoborg
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	992 884	974 948	1 348 000	1 028 000
Andre leieinntekter	3	41 896	47 036	6 000	32 000
Andre inntekter	4	119 636	124 836	119 000	119 000
Sum driftsinntekter		1 154 416	1 146 820	1 473 000	1 179 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	45 640	20 538	42 000	40 000
Revisjonshonorar	6	6 955	6 830	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		40 248	39 524	41 000	42 000
Andre honorarer	7	10 819	124 906	10 000	10 000
Forsikringspremier		82 564	76 680	86 000	90 000
Energikostnader	8	255 084	421 153	427 000	427 000
Kommunale avgifter	9	190 744	176 148	191 000	195 000
Andre driftskostn. eiendom	10	330 602	277 545	269 000	274 000
Driftskostnader administrasjon	11	9 096	7 236	10 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	332 884	65 888	85 000	75 000
Andre kostnader	13	10 736	7 673	7 000	10 000
Sum driftskostnader		1 315 372	1 224 119	1 175 000	1 180 000
Driftsresultat		-160 956	-77 299	298 000	-1 000
Finansinntekter	14	12 393	17 736	9 000	9 000
Finanskostnader		0	0	281 000	0
Resultat av finansposter		12 393	17 736	-272 000	9 000
Årsresultat		-148 563	-59 564	26 000	8 000

Resultatrapport 2020 for Sameiet Storoborg



Balanse pr. 31.12.2020

Sameiet Storoborg
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	120 496	106 998
Bankinnskudd og kontanter	16	663 904	793 336
Sum omløpsmidler		784 399	900 334
Sum eiendeler		784 399	900 334
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		566 501	566 501
Årets resultat		-148 563	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		417 938	566 501
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		95 245	130 103
Leverandørgjeld		186 003	151 697
Annen kortsiktig gjeld	18	85 213	52 033
Sum kortsiktig gjeld		366 461	333 833
Sum gjeld		366 461	333 833
Sum egenkapital og gjeld		784 399	900 334

OSLO, / 26.02.2020
Styret for Sameiet Storoborg

Morten Moksnes
Styrets leder

Erdal Krckov
Styremedlem

Øyvind Lie Thommessen
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Sameiet Storoborg



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter	781 608	781 608
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	194 876	179 740
Parkeringsplass	16 400	13 600
Sum fellesutgifter	992 884	974 948

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Innflytningsgebyr	1 300	500
Leie boder	34 656	34 656
Leietillegg strøm	5 940	11 880
Sum andre leieinntekter	41 896	47 036

Note 4 Andre driftsinntekter

	2020	2019
Diverse inntekter	3 300	8 700
Nøkkelsalg	800	600
Vedlikeholdsfond	115 536	115 536
Sum andre inntekter	119 636	124 836



Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 538
Styre- og møtehonorerar	40 000	18 000
Sum lønnskostnader	45 640	20 538

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble avsatt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	6 955	6 830
Sum revisjonshonorar	6 955	6 830

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2020	2019
Andre tjenester/honorarer	7 019	0
Arkitektutgifter	0	31 313
Juridisk honorar (BDA)	3 800	93 594
Sum andre honorar	10 819	124 906

Note 8 Energikostnader

	2020	2019
Fjernvarme	238 490	404 450
Strøm	16 594	16 703
Sum energikostnader	255 084	421 153

Note 9 Kommunale avgifter

	2020	2019
Renovasjonsavgift	69 238	66 193
Vannavgift	121 506	109 955
Sum kommunal avgifter	190 744	176 148

Note 10 Andre driftskostnader

	2020	2019
Annet renhold	0	1 625
Kabel-tv/internett	174 114	179 685
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	385	1 078
Matteleie	5 250	5 250
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	72 950	6 366
Snøbrøyting og strøing	24 375	24 375
Trappevask/renhold	15 800	15 000
Vaktmestertjeneste, fast	37 728	38 266
Verktøy og redskaper	0	5 900
Sum andre driftskostnader eiendom	330 602	277 545

**Note 11 Driftskostnader administrasjon**

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 924	2 872
Ikke fradragsberettigede gaver	1 013	0
IT kostnader	3 340	3 302
Porto	1 819	1 062
Sum driftskostnader administrasjon	9 096	7 236

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Balkonger	182 365	25 063
Brannvernustyr	8 393	5 175
Elektrikerarbeid	21 639	0
Gartnerarbeid - grønlanlegg	76 551	35 650
Vedlik.h egeneid leiligh/lok	5 499	0
Vedlikehold og rep. bygning	38 438	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	332 884	65 888

Note 13 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	3 944	1 058
Bank og kortgebyr	6 792	6 613
Øre-/kroneavrunding	0	2
Sum andre kostnader	10 736	7 673

Note 14 Finansinntekter

	2020	2019
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	10 276	10 217
Renteinntekter av bankinnskudd	2 117	7 519
Sum finansinntekter	12 393	17 736

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-17 986	-62 283
Kunderestanse	29 841	64 699
Kundefordringer	11 855	2 416
Periodisering forsikring	86 248	82 564
Periodisering kabel TV	22 393	22 019
Andre kortsiktige fordringer	108 641	104 583
Sum kortsiktige fordringer	120 496	106 998

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bank skatt .00524	2 434	2 434
Nordea01495	661 470	790 902
Sum kontanter og bankinnskudd	663 904	793 336

Note 17 Egenkapital

	2020	2019
Vedlikeholdsfond	64 808	64 808
Annen egenkapital	501 693	501 693
Sum egenkapital 01.01	566 501	566 501
Årets resultat	-148 563	0
Sum egenkapital 31.12	417 938	566 501



Note 18 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	39 261	52 005
Purregebyrer BDE	312	28
Skyldig lønn/styrehonorar	45 640	0
Sum annen kortsiktig gjeld	85 213	52 033



Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet Storoborg.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 30. juni 2021, og gir med dette

..... fullmakt til å møte og avlegge
stemme for meg.

....., den

Underskrift



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Storoborg

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Storoborgs årsregnskap som viser et underskudd på kr 148 563. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorføring.

Penneo Dokumentnøkkel: 4/BDA-XOPGW-7J8HC-8O30-517NC-27XC3



Revisors beretning 2020 for Sameiet Storoborg



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. juli 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4fBDA-XOPGW-7J8HC-8O30-5I7NC-27XC3



PENNEO

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

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

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-07-14 21:34:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: 41BDA-XOPGW-7J8HC-8030-517NC-27XC3

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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