



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 417 840
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ELSERO
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: 16.06.2021

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, 29.07.2022



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	1 132 217	1 101 012
Annen driftsinntekt		4 134	
Sum inntekter		1 136 351	1 101 012
Kostnader			
Lønnskostnad	4	23 121	25 102
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	1 323 071	969 890
Sum kostnader		1 346 192	994 992
Driftsresultat		-209 841	106 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	2 464	5 617
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	14 922	15 704
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-12 458	-10 087
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-222 299	95 933
Totalresultat		-222 299	95 933
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-222 299	95 933
Sum overføringer og disponeringer		-222 299	95 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		112 460	112 460
Maskiner og anlegg		1	1
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	13	112 461	112 461
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	141 796	74 340
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	326 007	577 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 007	577 107
Sum omløpsmidler		467 803	651 447
SUM EIENDELER		580 264	763 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		81 139	303 438
Sum opptjent egenkapital		81 139	303 438
Sum egenkapital	16	81 139	303 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	349 001	363 152
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		349 001	363 152
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 239	14 634
Annen kortsiktig gjeld	18	78 885	82 684
Sum kortsiktig gjeld		150 124	97 318
Sum gjeld		499 125	460 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 264	763 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 614112

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 417 840
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ELSERO
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 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: 16.06.2021

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, 16.08.2021



Organisasjonsnr: 975 417 840
BOLIGSAMEIET ELSERO

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 132 217	1 101 012
Annen driftsinntekt		4 134	
Sum inntekter		1 136 351	1 101 012
Kostnader			
Lønnskostnad	4	23 121	25 102
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 323 071	969 890
Sum kostnader		1 346 192	994 992
Driftsresultat		-209 841	106 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	2 464	5 617
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	14 922	15 704
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-12 458	-10 087
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-222 299	95 933
Totalresultat		-222 299	95 933
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-222 299	95 933
Sum overføringer og disponeringer		-222 299	95 933



Organisasjonsnr: 975 417 840
BOLIGSAMEIET ELSERO

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		112 460	112 460
Maskiner og anlegg		1	1
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	13	112 461	112 461
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	141 796	74 340
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	326 007	577 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 007	577 107
Sum omløpsmidler		467 803	651 447
SUM EIENDELER		580 264	763 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		81 139	303 438
Sum opptjent egenkapital		81 139	303 438
Sum egenkapital	16	81 139	303 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	349 001	363 152
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		349 001	363 152
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 239	14 634
Annen kortsiktig gjeld	18	78 885	82 684
Sum kortsiktig gjeld		150 124	97 318
Sum gjeld		499 125	460 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 264	763 908



Organisasjonsnr: 975 417 840
BOLIGSAMEIET ELSERO

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 Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. I balansen er det ført en vaktmesterleilighet eid av sameiet. Denne er oppført til kostpris og avskrives ikke. 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>
	2121.00	3102.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
----------------------	--------------	------------------



21000.00 22000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23121.00	25102.00

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden.

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>
	7563.00	7426.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7563.00	7426.00

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



Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. I balansen er det ført en vaktmesterleilighet eid av sameiet. Denne er oppført til kostpris og avskrives ikke.

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 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	1 006 632	935 112
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	125 145	165 240
Sum fellesutgifter	1 131 777	1 100 352

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Leietillegg fryseboksstrøm	440	660
Sum andre leieinntekter	440	660

Note 4 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	2 961	3 102
Redusert sats 3.termin 2020	-840	0
Styrehonorarer	21 000	22 000
Sum lønnskostnader	23 121	25 102



Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt 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 5 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	7 563	7 426
Sum revisjonshonorar	7 563	7 426

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	67 565	61 142
Renovasjonsgebyr	34 619	33 097
Vann- og avløpsgebyr	45 520	41 192
Sum kommunale avgifter	147 704	135 431

Note 7 Andre driftskostnader

	2020	2019
Andre driftskostnader, eiendom	7 030	0
Containerleie/tømming	11 368	3 935
Driftsmateriell	3 978	2 862
Dugnadsutgifter	0	4 202
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	361	120
Møbler og utstyr til fellesrom	0	877
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	690
Snøbrøyting og strøing	22 054	27 760
Trappevask/renhold	105 000	105 000
TV-anlegg	190 871	187 440
Vaktmestertj. faste	80 004	80 004
Vaktmestertj. tillegg	27 379	6 617
Verktøy og redskaper	2 596	299
Sum andre driftskostnader eiendom	450 640	419 806

Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Bilgodtgjørelse etter statens satser	224	0
Giroer	3 978	3 907
IT kostnader	56	0
Kontingent HL	2 050	0
Porto	2 953	2 900
Trykksaker, kopiering	1 755	1 531
Sum driftskostnader administrasjon	11 016	8 338



Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Egenandel forsikring	0	10 000
Elektrikerarbeid	67 576	43 485
Grøntanlegg	41 553	39 610
Rørleggerarbeid	76 793	5 583
Vaskerianlegg	8 807	74 809
Ventilasjonsanlegg	8 619	6 550
Vinduer	331 713	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	535 060	180 036

Note 10 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	0	585
Bankgebyrer	6 944	6 361
Egeneid leilighet - felleskostnader	53 010	38 853
Egeneid leilighet - vedlikehold - LIGNING	3 960	4 733
Motkonto - egneid leil-felleskostn.	-53 010	-38 853
Sum andre kostnader	10 904	11 679

Note 11 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd	1 725	5 285
Renter kundefordringer	739	332
Sum finansinntekter	2 464	5 617

Note 12 Finanskostnad

	2020	2019
Rentekostnader lån Sparebanken Øst	14 922	15 704
Sum finanskostnader	14 922	15 704

Note 13 Anleggsmidler

	Maskiner/Inventar	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1	112 460	112 461
Regnskapsmessig verdi	1	112 460	112 461

Sameiet eier en vaktmesterleilighet, snr. 22. Denne er oppført til kostpris og avskrives ikke.



Note 14 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-29 355	-37 315
Kunderestanse	46 174	46 812
Kundefordringer	16 819	9 497
Andre periodiseringer	11 221	10 833
Periodisering forsikring	65 227	6 292
Periodisering kabel TV	48 529	47 718
Andre kortsiktige fordringer	124 977	64 843
Sum kortsiktige fordringer	141 796	74 340

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Nordea, 66726	326 001	577 102
Nordea, 07839	6	6
Sum kontanter og bankinnskudd	326 007	577 107

Note 16 Egenkapital

	2020	2019
Annen egenkapital	303 438	303 438
Sum egenkapital 01.01	303 438	303 438
Årets resultat	-222 299	0
Sum egenkapital 31.12	81 139	303 438

Note 17 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Sparebanken Øst, lån 04945	349 001	363 152
Sum langsiktig gjeld	349 001	363 152

Kr. 268.203,- av den langsiktige gjelden pluss renter forfaller til betaling etter 5 år etter regnskapsårets utgang

Långiver er Sparebank Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,85% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2037.

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	15 990	26 119
Forskuddsfakturert inntekt	7 000	0
Sum annen kortsiktig gjeld	22 990	26 119



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Elsero

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

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Elseros årsregnskap som viser et underskudd på kr 222 299. 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 Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: GA44M-WHDFU-3ZZUP-BAPO2-OWQQJ-HH0UG



Revisors beretning 2020 for Boligsameiet Elsero



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, 7. juni 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: GA44M-WHDFU-3ZZUP-BAPO2-OWQQJ-HH0UG



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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-06-07 13:31:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: GA44M-WHDFU-3ZZUP-BAPO2-OWQQJ-HHOUIG

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>



Boligsameiet Elsero
Styrets årsberetning for 2020

Virksomhetens art:

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

Ansatte/arbeidsmiljø:

Sameiet har ingen ansatte.
Arbeidsmiljøet for styret anses å være godt.

Ytre miljø:

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter:

Selskapet driver ikke FOU.

Tillitsvalgte:

På ordinært sameiermøte den 8. juni 2020 fikk styret følgende sammensetning:

Sverre Fuglerud	Styreleder,	nr. 5	Valgt til årsmøte 2022
Gro Nørstebø	Styremedlem	Nr. 7	Valgt til årsmøtet 2021
Knut Aschim	Styremedlem	Nr. 5	Valgt til årsmøte 2022
Margaret Stoltenberg	Varamedlem	Nr. 7	Valgt til årsmøtet 2022
Karl Ny	Varamedlem	Nr. 5	Valgt til årsmøtet 2021

Likestilling:

Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn. inkl. varamedlemmene. Styrets leder er mann.
Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom A/S. Kontaktpersonen har vært Vibeke Holseth.
Styreleder har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører gjennom hele perioden. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Vaktmestertjenester/renholdstjenester:

G Tjenester har utført vaktmestertjenester for sameiet i 2020.
Feiing, snømåking og strøing utføres av Vaktmesterkompaniet.
Renhold Service Lesniewska leverer renholdstjenestene.

Forsikring:

Sameiet består av adressene Arnstein Arnebergs vei nr. 5 og nr. 7 i Oslo Kommune, med gnr. 3, bnr. 118. Sameiet er fullverdifsikret i Protector Forsikring fra 20.02.2020, avtalenummer 1767162-1.1.

Møtevirksomhet:

Det er gjennomført møter med representant for villa Elsero. Det har vært møter med ulike aktuelle leverandører av tjenester som montering av el-bil-lader, oppfølging av ventilasjonsanlegg, utskifting av vinduer og dører og montering av lamper.

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2020.

Styret har hatt stort fokus på vedlikehold og utbedring av eiendommen.

Det har vært vurdert behov for utbygging av terrasse-dører og vinduer, og i løpet av 2020 ble det byttet vinduer der det var mest påkrevd.

Det har vært satt inn nye lamper i deler av fellesarealet i 2020 og det vil settes inn lamper i resten av fellesarealet i 2021.

Det har vært fokus på oppgradering av ventilasjonsanlegget og det ble satt inn nye motorer i anlegget tidlig i 2021.

Kratt på haugen har blitt fjernet.

Styret har bestilt og fått utplassert målere for radongass rundt i leiligheter og i fellesareal. Svar på måling vil foreligge i løpet av første halvår i 2021.

Gjennom året er det vurdert maling av korridorer og dører, men dette vil først skje i 2021.

Videre vedlikehold vil gjøres med utgangspunkt i rapport fra Opak.

Styret har også innhentet tilbud på opplegg for el-bil-lading.

Beboere har gjort et omfattende dugnadsarbeid med uteområdet og styret har dekket utgifter til beplantning på fellesområdene etter ønske fra beboere.

De gamle parkeringskortene var gyldige ut 2020. Styret gjennomførte derfor en diskusjon om betaling for parkeringskort i fremtiden og landet på at det betales et beløp per år som for 2021 er 1.000 kr per parkeringskort.

I forbindelse med at leietakere i vaktmesterleiligheten flyttet ut høsten 2020 ble det rekuttert nye leietakere. Dette tok noen måneder og vaktmesterleiligheten ble noe utbedret i denne perioden.

Sosialt samvær:

Året ble sterkt preget av situasjonen med korona.

Dugnaden i mai måtte avlyses som følge av krav til smittevern, mens dugnaden i oktober ble gjennomført, men med restriksjoner som følge av krav til smittevern. Årsmøtet ble gjennomført utendørs og først i juni.

Til tross for den meget spesielle situasjonen har beboerne i boligsameiet kommet godt gjennom året og styret er ikke kjent med at det har vært korona hos beboere i sameiet.

Styrehonorar:

I 2020 ble det utbetalt styrehonorar med til sammen kr. 22.000,- som er det samme som årene før.

Økonomi:

Resultatregnskapet for 2020 viser et underskudd på kr. 222.299,-. Mulighet til å trekke ytterligere på lån er ikke benyttet i 2020 og utgifter til utskifting av vinduer og montering av lamper er tatt over driften og er en viktig årsak til underskuddet.

Det har ikke skjedd noe etter regnskapsårets slutt som kan påvirke resultatet eller selskapets stilling.

Det er brukt 349 001 kr av lån som ble tatt opp på 2 mill kr til bruk for vedlikehold.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandlingen under årsmøtet.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Oslo, 26. mai 2021

Sverre Fuglerud /Sign.
Styreleder

Knut Aschim /Sign.
Styremedlem

Gro Nørstebø /Sign.
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert




Årsberetning fo...

Name
Aschim, Knut Iver

Date
2021-06-06


Identification

 bankID
PR MOBIL Aschim, Knut Iver

Name
NØRSTEBØ, GRO

Date
2021-06-05

Identification

 bankID
PR MOBIL NØRSTEBØ, GRO

Name
Fuglerud,Sverre

Date
2021-06-06

Identification

 bankID
Fuglerud,Sverre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))