



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 663 815
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PLATOUSGATE 11-13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 033 548	1 979 448
Sum inntekter		2 033 548	1 979 448
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		1 542 971	1 724 745
Sum kostnader		1 592 516	1 776 090
Driftsresultat		441 032	203 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 340	28 109
Sum finansinntekter		28 340	28 109
Annen finanskostnad		89 851	97 079
Sum finanskostnader		89 851	97 079
Netto finans		-61 511	-68 970
Ordinært resultat før skattekostnad		379 522	134 388
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 522	134 388
Årsresultat		379 522	134 388
Totalresultat		379 522	134 388
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 522	134 388
Sum overføringer og disponeringer		379 522	134 388



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		44 263	320 700
Sum fordringer		44 263	320 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		818 477	679 269
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 477	679 269
Sum omløpsmidler		862 741	999 969
SUM EIENDELER		862 741	999 969

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			
Udekket tap		1 590 273	1 969 794
Sum opptjent egenkapital		-1 590 273	-1 969 794
Sum egenkapital		-1 590 273	-1 969 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 330 107	2 454 449
Sum annen langsiktig gjeld		2 330 107	2 454 449
Sum langsiktig gjeld		2 330 107	2 454 449
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		439	578
Leverandørgjeld		106 478	501 978
Annen kortsiktig gjeld		15 989	12 759
Sum kortsiktig gjeld		122 906	515 315
Sum gjeld		2 453 013	2 969 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		862 741	999 969



Innkalling til digitalt årsmøte i Platous gate 11-13 Sameiet

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte i Platous gate 11 Borettslaget bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

Årsmøtet er også noe forsinket i forhold til det som tidligere er annonsert. Noe som skyldes at det tok noe tid å finne ny kandidat til styreleder vervet.

- **Møtet åpner 6. april kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 14. april kl. 12.00.**

Hvordan deltar du?

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på vibbo.no med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no)

Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: platousgt11-13@styrommet.no, alternativt kan stemmeseddel legges i postkassen til Vegard Engelsen Moberg, innen nevnte frist.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.
 - John Sjoosten og Karoline Dahl Gullberg signerer protokollen.
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.
 - Styret har foreslått kr. 45.000,- i sitt budsjett.

Styrets saker og innkomne forslag:

5. Styret har mottatt forslag om tillegg til punkt 12-2 første avsnitt i vedtektene:
«Seksjonseier som ikke følger de kommunale retningslinjene for avfall eller urettmessig hensetter avfall i bakgården kan bli holdt økonomisk ansvarlig for bortkjøring/henting av slikt avfall.»
7. Refinansiering av fellesgjelden og honorar for arbeidet med dette.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg i innkallingen.

6. Valg av tillitsvalgte
 - A) Valg av styreleder for 2 år.
-Maria Tharaldsen er foreslått.
 - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
-Fernando Alcalá er foreslått.
 - C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
-Hans O. Ingholm er foreslått.



Signert protokoll blir gjort tilgjengelig på vibbo, etter avholdt møte.

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Engelsen Moberg	Platous Gate 13
Styremedlem	Fernando Alcala Gomez	Platous Gate 13
Styremedlem	Hans Olav Ingholm	Platous Gate 13
Styremedlem	Vegard Alexander Meen-Tandberg	Platous Gate 11 B
Varamedlem	Roshenek Bagharzadeh	Platous Gate 13

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Platousgate 11-13 Sameiet

Sameiet består av 59 seksjoner.

Platousgate 11-13 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985663815, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Platous Gate 11-13

Gårds- og bruksnummer :
230 259

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Platousgate 11-13 Sameiet 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Det har i løpet av året blitt avholdt 4 styremøter
- Installert ny pumpe for sentralvarme
- Ferdigstilt gang etter oversvømmelse og koordinert arbeid i to leiligheter som har blitt påvirket av overvann.
- Fikset et gjengående problem med heisens strømtilførsel
- Fikset takrenner
- Jobbet med en in-ordning av Sameies lån for å redusere felleskostnader
- Jobbet med borettslaget for å implementere sikkerhetstiltak å unngå uvedkommende
- Det har blitt holdt to dugnader



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 033 548,-.

Andre inntekter består i hovedsak av et forsikringsoppgjør fra 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 592 516,-.

Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 379 522,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 739 835,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Platousgate 11-13 Sameiet.

Lån

Platousgate 11-13 Sameiet har lån i OBOS Banken.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Platousgate 11-13

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Platousgate 11-13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4DN0Y-GCEL1-K215D-QUEPH-4CNFZ-YF26E



SAMEIET PLATOUSGATE 11-13
ORG.NR. 985 663 815, KUNDENR. 5458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 007 084	1 979 448	2 058 000	2 025 000
Andre inntekter	3	26 464	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 033 548	1 979 448	2 058 000	2 025 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 545	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-10 449	-10 667	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 200	-79 883	-81 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-2 291	-37 503	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-430 205	-517 509	-431 000	-381 000
Forsikringer		-279 499	-187 764	-187 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-388 837	-353 323	-357 600	-393 800
Energi/fyring	10	-238 188	-345 735	-460 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 148	-72 632	-70 000	-75 000
Andre driftskostnader	11	-39 154	-119 730	-162 500	-42 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 592 516	-1 776 090	-1 827 445	-1 671 645
DRIFTSRESULTAT		441 032	203 358	230 555	353 355
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 340	28 109	0	0
Finanskostnader	13	-89 851	-97 079	-98 000	-79 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-61 511	-68 970	-98 000	-79 000
ÅRSRESULTAT		379 522	134 388	132 555	274 355
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		379 522	134 388		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 237	28 402
Forskuddsbetalte kostnader		6 026	292 298
Driftskonto OBOS-banken		152 180	113 819
Sparekonto OBOS-banken		666 297	565 449
SUM OMLØPSMIDLER		862 741	999 969
<hr/>			
SUM EIENDELER		862 741	999 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 590 273	-1 969 794
SUM EGENKAPITAL		-1 590 273	-1 969 794
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 330 107	2 454 449
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 330 107	2 454 449
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 989	12 759
Leverandørgjeld		106 478	501 978
Påløpte renter		439	578
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 906	515 315
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		862 741	999 969
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2021

Styret i Sameiet Platousgate 11-13

Vegard Engelsen Moberg/s/

Fernando Alcala Gomez/s/ Hans Olav Ingholm/s/

Vegard Alexander Meen-tandberg/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader SE	824 496
Felleskostnader SE	524 820
Lån/Renter	263 196
Oppvarming BRL	161 160
Oppvarming SE	138 120
Dugnad	43 200
TV/bredbånd BRL	41 580
TV/bredbånd SE	28 512
Refusjon dugnad	-18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 007 084

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsoppgjør 2019	26 464
SUM ANDRE INNETEKTER	26 464

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 545

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 449.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 291
SUM KONSULENTHONORAR	-2 291

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-21 060
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-21 060
Drift/vedlikehold bygninger	-40 813
Drift/vedlikehold VVS	-106 843
Drift/vedlikehold elektro	-27 801
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 258
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 156
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-2 953
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 321
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-430 205

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 731
Feieavgift	-2 547
Renovasjonsavgift	-170 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-388 837

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 254
Fjernvarme	-203 934
SUM ENERGI / FYRING	-238 188

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 528
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 391
Trykksaker	-988
Andre kontorkostnader	-3 195
Porto	-1 283
Bank- og kortgebyr	-2 769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 154

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 605
Andre renteinntekter	25 748
SUM FINANSINNTEKTER	28 340

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 851
SUM FINANSKOSTNADER	-89 851

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

UDEKKET TAP

Sameiet EK	-2 319 952	-2 319 952
Borettslaget EK	729 679	729 679
SUM UDEKKET TAP		-1 590 273

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-3 105 000	
Nedbetalt tidligere	650 551	
Nedbetalt i år	124 342	
		-2 330 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 330 107



Innkommne forslag og saker fra styret

Sak 6. Forslag om endring av vedtektene.

Styret har mottatt forslag om tillegg til punkt 12-2 første avsnitt i vedtektene:

Forslag til vedtak:

«Seksjonseier som ikke følger de kommunale retningslinjene for avfall eller urettmessig hensetter avfall i bakgården kan bli holdt økonomisk ansvarlig for bortkjøring/henting av slikt avfall.»

Sak 7. Forslag fremmet av Trygve Eriksen Dyremyhr:

Hans O. Ingholm sitt forslag på Facebook Gruppen om refinansiering av gjelden burde tas opp som forslag og gjennomgås på ekstraordinær generalforsamling. Det vil være en jobb forbundet med å skaffe underskrifter og få gjennomført dette og jeg foreslås at det settes av et honorar på minimum NOK 20,000 til den som utfører jobben da dette er noe alle beboere vil tjene penger på.

Under ser dere en tallmessig refleksjon fra min side. Jeg har også limt inn hele teksten fra Facebook gruppen under dette.

Tallmessig refleksjon for en leilighet på 67 kvm:

Løpende kostnadsbesparelse: Forslaget gir en årlig kostnadsbesparelse på **NOK ~17,000** i lavere felleskostnader.

Ved salg av leiligheten: For en som vurderer å kjøpe en leilighet i Platous Gate som et utleieobjekt vil kostnadsbesparelsen føre til en årlig økning i netto leieinntekter på NOK 17,000. Tar man utgangspunkt i et avkastningskrav på 4% som er normalt for en utleieleilighet vil denne kostnadsbesparelsen kunne føre til en **verdiøkning på en leilighet på NOK 425,000** (NOK 17,000 / 4% = 425,000)

Det vil med andre ord være helt galskap om vi ikke sørger for at dette blir gjennomført.

Styrets innstilling:

Det er en større jobb å få dette gjennomført, og det krever mye tid fra styret i organisering med hver enkelt seksjonseier. Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Hans O. Ingholm sitt forslag på Facebook Gruppen om refinansiering av gjelden burde tas opp som forslag og gjennomgås på ekstraordinær generalforsamling. Det vil være en jobb forbundet med å skaffe underskrifter og få gjennomført dette og jeg foreslås at det settes av et honorar på minimum NOK 20,000 til den som utfører jobben da dette er noe alle beboere vil tjene penger på.



Annen informasjon om sameiet

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

Styret har sagt opp vaktmesteravtalen fra og med 31.12.2018.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Bygårdsdrift om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80651711. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Platousgate 11-13 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Fjernvarme

Platousgate 11-13 Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Kabel-TV

NextGentel er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 Reparasjon av tak mot gårdsrom.

2014 Asfaltering, drenering bakgård.

2013 - 2014 Ny heis 2013 Fasade Delvis rehabilitering pga. dårlig arbeid i 2009.

2010 Skiftet hovedtavle

2010 Asfaltert bakgård

2009 Rehabilitering av fasaden

2004 Totalrehabilitering av nr. 11

2002 Totalrehabilitering av nr. 13



Stemmeseddel - årsmøte 2021 i Platous gate 11-13 Sameiet

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

- Møtet åpner 6. april kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 14. april kl. 12.00.

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

- John Sjoosten og Karoline Dahl Gullberg signerer protokollen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Godkjenning av årsregnskap og årsrapport for 2020 .

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Fastsettelse av styrets honorar iht. styrets budsjettforslag kr. 45.000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Endring av vedtektene:

Styret har mottatt forslag om tillegg til punkt 12-2 første avsnitt i vedtektene:

Forslag til vedtak:

«Seksjonseier som ikke følger de kommunale retningslinjene for avfall eller urettmessig hensetter avfall i bakgården kan bli holdt økonomisk ansvarlig for bortkjøring/henting av slikt avfall.»

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



Sak 7. Forslag fremmet av Trygve Eriksen Dyremyhr:

Hans O. Ingholm sitt forslag på Facebook Gruppen om refinansiering av gjelden burde tas opp som forslag og gjennomgås på ekstraordinær generalforsamling. Det vil være en jobb forbundet med å skaffe underskrifter og få gjennomført dette og jeg foreslås at det settes av et honorar på minimum NOK 20,000 til den som utfører jobben da dette er noe alle beboere vil tjene penger på.

Under ser dere en tallmessig refleksjon fra min side. Jeg har også limt inn hele teksten fra Facebook gruppen under dette.

Tallmessig refleksjon for en leilighet på 67 kvm:

Løpende kostnadsbesparelse: Forslaget gir en årlig kostnadsbesparelse på NOK ~17,000 i lavere felleskostnader.

Ved salg av leiligheten: For en som vurderer å kjøpe en leilighet i Platous Gate som et utleieobjekt vil kostnadsbesparelsen føre til en årlig økning i netto leieinntekter på NOK 17,000. Tar man utgangspunkt i et avkastningskrav på 4% som er normalt for en utleieleilighet vil denne kostnadsbesparelsen kunne føre til en **verdiøkning på en leilighet på NOK 425,000** (NOK 17,000 / 4% = 425,000)

Det vil med andre ord være helt galskap om vi ikke sørger for at dette blir gjennomført.

Styrets innstilling:

Det er en større jobb å få dette gjennomført, og det krever mye tid fra styret i organisering med hver enkelt seksjonseier. Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Hans O. Ingholm sitt forslag på Facebook Gruppen om refinansiering av gjelden burde tas opp som forslag og gjennomgås på ekstraordinær generalforsamling. Det vil være en jobb forbundet med å skaffe underskrifter og få gjennomført dette og jeg foreslås at det settes av et honorar på minimum NOK 20,000 til den som utfører jobben da dette er noe alle beboere vil tjene penger på.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7: Valg av tillitsvalgte:

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Maria Tharaldsen	
Styremedlem for 2 år	Fernando Alcala	
Varamedlem for 2 år	Hans O. Ingholm	

Stemmeseddel må leveres til styreleder innen 14. april kl. 12:00.