



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 825 577
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27
Forretningsadresse: Villaveien 21
1385 ASKER

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 016 294	2 016 070
Sum inntekter		2 016 294	2 016 070
Kostnader			
Lønnskostnad		149 115	125 729
Annen driftskostnad		1 462 134	2 156 085
Sum kostnader		1 611 248	2 281 814
Driftsresultat		405 046	-265 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		580	3 326
Sum finansinntekter		580	3 326
Annen finanskostnad		124 819	135 264
Sum finanskostnader		124 819	135 264
Netto finans		-124 239	-131 938
Ordinært resultat før skattekostnad		280 806	-397 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 806	-397 682
Årsresultat		280 806	-397 682
Totalresultat		280 806	-397 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 806	-397 682
Sum overføringer og disponeringer		280 806	-397 682



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		146 771	140 717
Sum fordringer		146 771	140 717
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		755 775	679 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		755 775	679 901
Sum omløpsmidler		902 546	820 618
SUM EIENDELER		902 546	820 618

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		2 603 266	2 884 072
Sum opptjent egenkapital		-2 603 266	-2 884 072
Sum egenkapital		-2 603 266	-2 884 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 245 705	3 308 068
Sum annen langsiktig gjeld		3 245 705	3 308 068
Sum langsiktig gjeld		3 245 705	3 308 068
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612	825
Leverandørgjeld		221 347	364 980
Skyldige offentlige avgifter		6 416	3 354
Annen kortsiktig gjeld		31 731	27 463
Sum kortsiktig gjeld		260 106	396 622
Sum gjeld		3 505 811	3 704 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		902 546	820 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543373

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 825 577
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27
Forretningsadresse: Villaveien 21
1385 ASKER

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 994 825 577
BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 016 294	2 016 070
Sum inntekter		2 016 294	2 016 070
Kostnader			
Lønnskostnad		149 115	125 729
Annen driftskostnad		1 462 134	2 156 085
Sum kostnader		1 611 248	2 281 814
Driftsresultat		405 046	-265 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		580	3 326
Sum finansinntekter		580	3 326
Annen finanskostnad		124 819	135 264
Sum finanskostnader		124 819	135 264
Netto finans		-124 239	-131 938
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 806	-397 682
Årsresultat		280 806	-397 682
Totalresultat		280 806	-397 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 806	-397 682
Sum overføringer og disponeringer		280 806	-397 682



Organisasjonsnr: 994 825 577
BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

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		146 771	140 717
Sum fordringer		146 771	140 717
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		755 775	679 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		755 775	679 901
Sum omløpsmidler		902 546	820 618
SUM EIENDELER		902 546	820 618
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 603 266	2 884 072
Sum opptjent egenkapital		-2 603 266	-2 884 072



Sum egenkapital	-2 603 266	-2 884 072
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 245 705	3 308 068
Sum annen langsiktig gjeld	3 245 705	3 308 068
Sum langsiktig gjeld	3 245 705	3 308 068
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	612	825
Leverandørgjeld	221 347	364 980
Skyldige offentlige avgifter	6 416	3 354
Annen kortsiktig gjeld	31 731	27 463
Sum kortsiktig gjeld	260 106	396 622
Sum gjeld	3 505 811	3 704 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	902 546	820 618



Organisasjonsnr: 994 825 577
BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Boligsameiet Villaveien 17-27

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 3. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Villaveien 17-27. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4655>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Utleie av leiligheter gjennom Airbnb
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Villaveien 17-27

Maud Ellisiv Christiansen

Marion Johnsen

Per Mathisen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Janne May Wingestad og Kari Eggum foreslås som protokollvitner.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 56 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 56 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maud Ellisiv Christiansen	Badstuveien 26
Styremedlem	Marion Johnsen	Villaveien 23
Styremedlem	Per Mathisen	Villaveien 21
Varamedlem	Romeo Fatmiri	Villaveien 17

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Villaveien 17-27

Sameiet består av 48 seksjoner.

Boligsameiet Villaveien 17-27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994825577, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

89 28

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.

Boligsameiet Villaveien 17-27 har 2 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.



Sameiet Villaveien 17-27 Årsrapport fra styret 2020/2021

Vi jobber nå med å få satt i gang bygging av søppelskur. Det blir også en bod i den ene som blir låst, der kommer det snøfreser og utstyr til måking.

Vi har bestilt Brannteknisk tilstandsanalyse.

Ser også på nye ringeklokker/dørcalling.

Må fjerne eller sanere oljetank fra fyring som ligger utenfor nr. 17.
Her må vi søke kommune om sanering eventuelt.

Dette har vi tenkt å få til uten å måtte heve fellesutgifter foreløpig.

Vi har tatt opp kortidsutleie vedrørende Air bnb, det er ikke lov å leie ut mer enn 90 dager av et år.

Har fjernet parabolantenne som stod veldig dårlig fast på taket i nr. 17, samtidig ble det malt over rustflekker på veranda.

Marion Johnsen sitter i gruppen som jobber med veiene Villaveien og Badstuveien, brøyting og vedlikehold. Dette da Oslo kommune vil overlate dette til Asker kommune. Satt litt på vent gjennom vinter og corona, men regner med at dette setter i gang igjen nå. De har også engasjert advokat som er med på prosessen.

Styret 2020 / 2021



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 2 016 294.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 611 248.

Resultat

Årets resultat på kr 280 806 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 642 440.

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 FOR 2021

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400000,- til større vedlikehold som omfatter søppelskur, calling og fjerning/sanering av oljetank.

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 har økt med kr 30000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Villaveien 17-27.

Lån

Boligsameiet Villaveien 17-27 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og nedbetalingstid på 30 år. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45%. Det betales avdrag på lånet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 Boligsameiet Villaveien 17-27

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Villaveien 17-27.

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.

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 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: 4T34L-G1Z8Y-XNCTW-CZDEE-M20DE-VECCD



BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27
ORG.NR. 994 825 577, KUNDENR. 4655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 016 000	2 016 000	0	0
Andre inntekter	3	294	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 016 294	2 016 070	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 115	-75 729	0	0
Styrehonorar	5	-56 000	-50 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 943	-10 105	0	0
Regnskapsførerhonorar		-53 028	-51 684	0	0
Konsulenthonorar	7	-21 524	-21 995	0	0
Drift og vedlikehold	8	-55 870	-646 933	0	0
Forsikringer		-182 301	-164 554	0	0
Kommunale avgifter	9	-450 624	-346 625	0	0
Energi/fyring	10	-372 833	-564 567	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-222 549	-218 743	0	0
Andre driftskostnader	11	-93 463	-130 879	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 611 248	-2 281 814	0	0
DRIFTSRESULTAT		405 046	-265 744	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	580	3 326	0	0
Finanskostnader	13	-124 819	-135 264	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 239	-131 938	0	0
ÅRSRESULTAT		280 806	-397 682	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-397 682		
Reduksjon udekket tap		280 806	0		



BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27
ORG.NR. 994 825 577, KUNDENR. 4655
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		73	3 916
Forskuddsbetalte kostnader		146 550	136 653
Andre kortsiktige fordringer	14	148	148
Driftskonto OBOS-banken		734 173	663 086
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 335	2 591
Sparekonto OBOS-banken		18 267	14 224
SUM OMLØPSMIDLER		902 546	820 618
SUM EIENDELER		902 546	820 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 603 266	-2 884 072
SUM EGENKAPITAL		-2 603 266	-2 884 072
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 245 705	3 308 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 245 705	3 308 068
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 098	21 049
Leverandørgjeld		221 347	364 980
Skyldige offentlige avgifter	17	6 416	3 354
Påløpte renter		612	825
Annen kortsiktig gjeld	18	10 633	6 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 106	396 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		902 546	820 618
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 17.03.2021

Styret i Boligsameiet Villaveien 17-27

Maud Ellisiv Christiansen /s/

Marion Johnsen /s/

Per Mathisen /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 785 600
Lån Leiligheter	230 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 016 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	294
SUM ANDRE INNETEKTER	294

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-69 608
Påløpte feriepenger	-8 977
Arbeidsgiveravgift	-18 379
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 716
Refusjon sykepenger	1 132
SUM PERSONALKOSTNADER	-93 115

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 56 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 943.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 775
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 749
SUM KONSULENTHONORAR	-21 524

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 424
Kostnader dugnader	-1 364
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-55 870

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 438
Renovasjonsavgift	-145 186
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-450 624

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 679
Fjernvarme	-359 154
SUM ENERGI / FYRING	-372 833

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 481
Driftsmateriell	-5 454
Snørydding	-44 375
Gressklipping	-33 738
Andre fremmede tjenester	-121
Trykksaker	-1 056
Andre kontorkostnader	-2 098
Porto	-1 002
Bank- og kortgebyr	-3 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 463

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
SUM FINANSINNTEKTER	580

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-124 813
Renter på leverandørgjeld	-6
SUM FINANSKOSTNADER	-124 819

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avs. NAV	148
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	148

NOTE: 15**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.



ENERGIAVREGNING

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -3 345 000

Nedbetalt tidligere 36 932

Nedbetalt i år 62 363

-3 245 705

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 245 705

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -3 315

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 101

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -6 416

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -8 977

Hafslund strøm -1 656

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -10 633



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-post maud.christiansen@gmail.com.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som de som bor der har fått tildelt så lenge de bor der.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 364320. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 2 godkjent røykvarsler i hver seksjon, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og det er sameiets ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dette i form av tilsyn årlig av Norsk Brannvern.

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.



Energimerking

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



Sak 5

Utleie av leiligheter gjennom Airbnb

Forslag fremmet av: Berit H, Kjersti Brustad-Silihagen, Camilla G, Joachim N og Bjørn Ø

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

På vegne av oss naboer i oppgang 19, vil vi få redusert utleie til max 60 døgn i året.

Styrets innstilling

Eierseksjonslovens hovedregel fremgår av esl. §24 (7):

"Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet."

Forslag til vedtak

Vedtaksendring som begrenser korttidsutleie til maks 60 døgn i året.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Maud Ellisiv Christiansen

Stiller til gjenvalg.

Camilla Gerhardsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kjersti Brustad-Silihagen

Marion Johnsen

Stiller til gjenvalg.

Per Mathisen

Stiller til gjenvalg.

Trond Aamodt

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Fredrik Bruun

Kari Eggum

Romeo Fatmiri

Stiller til gjenvalg.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.