



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 116
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11
Forretningsadresse: Sveriges gate 11
0658 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: Line Aanensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 047 635	989 810
Sum inntekter		1 047 635	989 810
Kostnader			
Lønnskostnad		107 637	101 840
Annen driftskostnad		805 702	867 103
Sum kostnader		913 339	968 943
Driftsresultat		134 296	20 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 527	9 742
Sum finansinntekter		9 527	9 742
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 527	9 742
Ordinært resultat før skattekostnad		143 823	30 609
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 823	30 609
Årsresultat		143 823	30 609
Totalresultat		143 823	30 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 823	30 609
Sum overføringer og disponeringer		143 823	30 609



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			
Kundefordringer		3 346	7 075
Andre fordringer		6 555	120 961
Sum fordringer		9 901	128 036
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 484	430 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 484	430 816
Sum omløpsmidler		666 385	558 852
SUM EIENDELER		666 385	558 852

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		533 640	389 817
Sum opptjent egenkapital		533 640	389 817
Sum egenkapital		533 640	389 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 628	137 925
Skyldige offentlige avgifter		5 659	5 117
Annen kortsiktig gjeld		116 459	25 993
Sum kortsiktig gjeld		132 746	169 035
Sum gjeld		132 746	169 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		666 385	558 852



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 512537

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 116
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11
Forretningsadresse: Sveriges gate 11
0658 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: Line Aanensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 971 271 116
SAMEIET SVERIGES GT 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 047 635	989 810
Sum inntekter		1 047 635	989 810
Kostnader			
Lønnskostnad		107 637	101 840
Annen driftskostnad		805 702	867 103
Sum kostnader		913 339	968 943
Driftsresultat		134 296	20 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 527	9 742
Sum finansinntekter		9 527	9 742
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 527	9 742
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 823	30 609
Årsresultat		143 823	30 609
Totalresultat		143 823	30 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 823	30 609
Sum overføringer og disponeringer		143 823	30 609



Organisasjonsnr: 971 271 116
SAMEIET SVERIGES GT 11

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			
Kundefordringer		3 346	7 075
Andre fordringer		6 555	120 961
Sum fordringer		9 901	128 036
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 484	430 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 484	430 816
Sum omløpsmidler		666 385	558 852
SUM EIENDELER		666 385	558 852
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		533 640	389 817
Sum opptjent egenkapital		533 640	389 817



Sum egenkapital	533 640	389 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 628	137 925
Skyldige offentlige avgifter	5 659	5 117
Annen kortsiktig gjeld	116 459	25 993
Sum kortsiktig gjeld	132 746	169 035
Sum gjeld	132 746	169 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	666 385	558 852



Organisasjonsnr: 971 271 116
SAMEIET SVERIGES GT 11

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

Sameiet Sveriges Gt 11

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 4. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Sveriges Gt 11. Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3039>

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. Budsjett for 2021
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppdatering av vedtekter for Sverigesgate 11

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sveriges Gt 11

Vibeke Iren Falck Aarnes

Frans Oscar Lidholm

Tiago Matos

Gina Skarland

Ellen Stenslie



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

Håkon Rensaa og Anne Marie Samuelsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 48 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport Sameiet Sveriges gt 11 for 2020.pdf
2. Regnskap Sameiet Sveriges gt 11 sign 07.04.21.pdf
3. 6.1 Revisjonsberetning 2020 - Sveriges gt 11 SE s.3039.pdf



Sameiet Sverigesgate 11 - Styrets årsrapport for 2020

Styreleder : Vibeke Aarnes
Styremedlem : Tiago Manuel Matos
Styremedlem : Gina Grøtte Skarland
Styremedlem : Oscar Lindstrøm
Styremedlem : Ellen Stenslie

Varamedlem : Anne-Marie Samuelsen

Virksomhetens art og hvor den drives

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Saker som styret har arbeidet med

Det har vært avholdt 4 styremøter samt diverse kontakt mellom styrets medlemmer per e-post. Det har vært registrert 3 seksjonsskifter i gården i 2020.

Ordinære dugnader vår og høst 2020 er avholdt som ukens dugnader pga covid-19. Det har fungert forholdsvis bra, og enkelte har bidratt ekstra mye. Tiago Manuel Matos og Ellen Stenslie har vært sameiets representanter i kvartalsstyret.

Det har vært jobbet med en rekke mindre saker det siste året. Kort kan nevnes dialog med Sverigesgate 15 for å opprettholde mulighet for å bruke porten deres fra bakgården. Arbeidet med dette er ikke avsluttet, men pågår fortsatt. Det oppsto vannskade i seksjon 30 på gavl mot Islandsgate som er reparert.

I november ferdigstilte ISTA installasjon av individuelle målere av energiforbruket for oppvarming, dette for å kunne redusere energiforbruket og spare kostnader på oppvarmingen i leilighetene. Fra 01.11.20 vil hver leilighet bli fakturert etter forbruk og ikke i forhold til areal som tidligere.

Styret har jobbet med å hente inn tilbud på nye lamper (LED) i alle fellesarealer, disse planlegges installert i 2021. Det har også vært gjennomført nødvendige reparasjoner på elkjelen i fyren. Ny tørketrommel er installert i vaskeriet. I tillegg til dette har det vært gjennomført øvrig ordinært vedlikehold og forløpende reparasjoner når det har vært nødvendig.

Dessverre døde vaktmester Leif Guleng rett etter nyttår. Sameiet jobber med å fremskaffe ny vaktmesteravtale, mulig sammen med Sverigesgate 15 og 17. Denne avtalen planlegges også å inneholde skjøtsel av hage og hageanlegg. Vaktmesteravtalen kvartalsstyret hadde for hagen ble sagt opp i 2020.

BDO AS har vært sameiets revisor.
OBOS har vært regnskapsfører.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften i året og om stillingen i sameiet ved årsskiftet.



Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.
Årets overskudd på 143 823 kr,- foreslås tilført egenkapitalen.

Arbeidsmiljø

Sameiet har en deltidsansatt renholdsmedarbeider og vaktmester.

Likestilling

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn, styreleder en kvinne.

Ytre miljø


Sameiets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligsameie.

16. mars 2021

Digitalt signert
av Vibeke Aarnes
Dato: 2021.03.16
22:10:19 +01'00'

Vibeke Aarnes


Tiago Manuel Matos


Ellen Stenslie


Gina Skarland


Oscar Lidstrøm
holm



SAMEIET SVERIGES GT 11
ORG.NR. 971 271 116, KUNDENR. 3039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 036 560	976 560	976 560	0
Andre inntekter	3	11 075	13 250	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 047 635	989 810	986 560	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 637	-53 840	-59 913	0
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-48 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 628	-6 743	-7 500	0
Regnskapsførerhonorar		-49 783	-48 521	-49 783	0
Konsulenthonorar	7	-10 098	-7 535	-7 500	0
Drift og vedlikehold	8	-168 672	-298 471	-280 000	0
Forsikringer		-72 057	-65 324	-66 434	0
Kommunale avgifter	9	-224 945	-209 604	-223 847	0
Energi/fyring	10	-69 261	-14 492	-15 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-186 590	-200 489	-193 660	0
Andre driftskostnader	11	-15 669	-15 924	-16 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-913 339	-968 943	-968 137	0
DRIFTSRESULTAT		134 296	20 867	18 423	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 527	9 742	7 500	0
Finanskostnader		0	0	-300	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 527	9 742	7 200	0
ÅRSRESULTAT		143 823	30 609	25 623	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 823	30 609		



SAMEIET SVERIGES GT 11
ORG.NR. 971 271 116, KUNDENR. 3039

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 555	8 024
Kundefordringer		3 346	7 075
Forskuddsbetalte kostnader		0	102 544
Energiavregning		0	10 394
Driftskonto OBOS-banken		653 118	427 930
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 366	2 886
SUM OMLØPSMIDLER		666 385	558 852
SUM EIENDELER		666 385	558 852
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		533 640	389 817
SUM EGENKAPITAL		533 640	389 817
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 228	20 674
Leverandørgjeld		10 628	137 925
Skyldige offentlige avgifter	13	5 659	5 117
Energiavregning	14	40 629	0
Annen kortsiktig gjeld	15	59 602	5 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 746	169 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		666 385	558 852
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2021
Styret i Sameiet Sveriges Gt 11


Vibeke Iren Falck Aarnes

Digitalt signert av Vibeke
Aarnes
Date: 2021.04.11 12:53:14
+0200


Frans Oscar Lidholm


Tiago Matos


Gina Skarland


Ellen Stenslie

**NOTE: 1****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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	978 180
Internett/bredbånd	58 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 036 560

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri-inntekter	11 075
SUM ANDRE INNTEKTER	11 075

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-49 627
Påløpte feriepenger	-5 062
Arbeidsgiveravgift	-14 479
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	478
30 % av lønn vaktmester ovf brenselsregnskap	9 053
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 637

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 48 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 628.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 098
SUM KONSULENTHONORAR	-10 098

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Nortekk AS, takarbeider	-92 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-92 775
Drift/vedlikehold bygninger	-17 750
Drift/vedlikehold elektro	-3 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 906
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 340
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 657
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-1 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-168 672

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-110 665
Feieavgift	-1 609
Renovasjonsavgift	-112 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-224 945

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-7 377
Andre fyringskostnader	-61 884
SUM ENERGI / FYRING	-69 261

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 383
Renhold ved firmaer	-11 258
Porto	-439
Bank- og kortgebyr	-2 589
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 669



NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	531
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 787
SUM FINANSINNEKTER	9 527

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 366
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 293
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 659

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-58 814
SUM INNEKTER	-58 814

KOSTNADER

Strøm	62 204
Lønn	2 263
SUM KOSTNADER	64 467

Uoppgjorte avregninger for 2019-2020 (oppgjør i 2021) -46 282

SUM ENERGIAVREGNING -40 629

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 062
Påløpte kostnader	-54 540
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 602





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sveriges Gt 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sveriges Gt 11.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: YEBXW-11C0L-AQX7F-BY0AV-K6AUW-5LO3A



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 11:19:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: YEBXW-11C0L-AQX7F-BY0AV-K6AJW-5LO3A

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>

17 av 36



Sak 5

Budsjett for 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag på budsjett for 2021.

Styrets innstilling

Budsjettet godkjennes

Forslag til vedtak

Budsjett for 2021 vedtas.

Vedlegg

1. Budsjett 2021.pdf



SAMEIET SVERIGES GT 11
ORG.NR. 971 271 116, KUNDENR. 3039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 036 560	976 560	976 560	1 036 560
Andre inntekter	3	11 075	13 250	10 000	11 075
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 047 635	989 810	986 560	1 047 635
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 637	-53 840	-59 913	-59 700
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-8 628	-6 743	-7 500	-8 700
Regnskapsførerhonorar		-49 783	-48 521	-49 783	-49 800
Konsulenthonorar	7	-10 098	-7 535	-7 500	-10 100
Drift og vedlikehold	8	-168 672	-298 471	-280 000	-280 000
Forsikringer		-72 057	-65 324	-66 434	-72 100
Kommunale avgifter	9	-224 945	-209 604	-223 847	-224 945
Energi/fyring	10	-69 261	-14 492	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 590	-200 489	-193 660	-186 600
Andre driftskostnader	11	-15 669	-15 924	-16 500	-15 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-913 339	-968 943	-968 137	-970 645
DRIFTSRESULTAT		134 296	20 867	18 423	76 990
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 527	9 742	7 500	9 500
Finanskostnader		0	0	-300	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 527	9 742	7 200	9 500
ÅRSRESULTAT		143 823	30 609	25 623	76 990
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 823	30 609		



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, 3 styremedlemmer og et varamedlem velges for 1 år.

Innstilling

Styreleder, styremedlemmer og vara godkjennes for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Vibeke Aarnes

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Anne Marie Samuelsen

Håkon Rensaa

Oscar Lidholm

Tiago Manuel Matos

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Ellen Stenslie



Sak 7

Oppdatering av vedtekter for Sverigesgate 11

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sverigesgate vedtekter har ikke blitt endret på svært mange år, styret gått gjennom vedtektene og vedtektene er oppdatert i samsvar med eierseksjonsloven av 2017.- Vedtektene legges frem for godkjenning i årsmøtet og vil dateres og sendes ut i etterkant.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter for Sverigesgate 11 godkjennes.

Vedlegg

1. Nye vedtekter Sameiet Sveriges gt 11.pdf



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET SVERIGESGATE 11**

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sveriges gate 11, og har gårdsnummer 232 og bruksnummer 322 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring av 15. mars 1983.

Sameiet består av 36 seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, utover det som inngår i andre ledd. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER OG FYRINGSKOSTNADER

3.1. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.



Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

3.2 Fyringskostnader

Sameiet har sentralfyring og benytter el-kjel for oppvarming av radiatorer og varmtvann. Sameiet har også en kjele med biodieselfyring som reserve. Kostnader til fyring omfatter kostnader til oppvarming av radiatorer og varmtvann samt administrasjon, vedlikehold og drift av fyringsanlegget.

Kostnader til oppvarming av radiatorene i seksjonene er antatt å være til 65 prosent av de totale fyringskostnadene (basert på standard fordelingsnøkkel), og fordeles på den enkelte seksjonseier basert på faktisk forbruk etter individuell måling.

Kostnader knyttet til oppvarming av varmtvann er antatt å være 25 prosent av de totale fyringskostnadene (basert på standard fordelingsnøkkel), og fordeles likt mellom seksjonseierne fra og med november 2021. Etter vedtak på årsmøte 2020 kan styret beslutte om å installere varmtvannsmålere i leilighetene. Da vil også kostnader for varmtvann bli fordelt basert på individuelt forbruk.

Kostnader knyttet til oppvarming av fellesareal (antatt å være 10 prosent av de totale fyringskostnadene, basert på standard fordelingsnøkkel), administrasjon, vedlikehold og drift av fyringsanlegget fordeles likt mellom seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp for å dekke seksjonens andel av fyringskostnadene. Det foretas en avregning av fyringskostnadene en gang per år. Avregningen sammenligner innbetalt akontobeløp mot den enkelte seksjonseiers andel av de totale fyringskostnader. For mye/lite innbetalt i fyringskostnader vil etterbetales/kreves innbetalt påfølgende måned.

Seksjon 5 er ikke koblet til sentralfyringsanlegget, og er ikke inkludert i fordelingen av fyringskostnader.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten



Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører som tilhører seksjonen
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører i fellesarealer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.



En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal som hovedregel skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Utskifting av vinduer eller ytterdører som tilhører seksjonen bekostes av den enkelte seksjonseier, og skal følge felles standard.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen



Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle



Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet



- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, og minst ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.



8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Sameiets forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap



Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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.