



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 287 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 663 568	1 663 568
Sum inntekter		1 663 568	1 663 568
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 620	17 620
Annen driftskostnad		1 305 502	1 205 820
Sum kostnader		1 368 762	1 269 080
Driftsresultat		294 806	394 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 122	32 068
Sum finansinntekter		34 122	32 068
Annen finanskostnad		121 498	143 483
Sum finanskostnader		121 498	143 483
Netto finans		-87 376	-111 415
Ordinært resultat før skattekostnad		207 430	283 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		207 430	283 073
Årsresultat		207 430	283 073
Totalresultat		207 430	283 073
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 430	283 073
Sum overføringer og disponeringer		207 430	283 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 965	42 585
Sum varige driftsmidler		24 965	42 585
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 965	42 585
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		30 816	15 596
Sum fordringer		30 816	15 666
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 918	90 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 918	90 230
Sum omløpsmidler		139 734	105 895
SUM EIENDELER		164 699	148 480

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			
Udekket tap		3 016 114	3 223 544
Sum opptjent egenkapital		-3 016 114	-3 223 544
Sum egenkapital		-3 016 114	-3 223 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 028 791	3 288 875
Sum annen langsiktig gjeld		3 028 791	3 288 875
Sum langsiktig gjeld		3 028 791	3 288 875
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		570	819
Leverandørgjeld		107 231	73 619
Annen kortsiktig gjeld		44 220	8 710
Sum kortsiktig gjeld		152 022	83 148
Sum gjeld		3 180 813	3 372 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 699	148 480



Årsmøte 2021

Sameiet Haugesundsgaten 7

Digitalt årsmøte avholdes 25. mars - 29. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Haugesundsgaten 7. Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 29. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1684>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Haugesundsgaten 7

Einar Årstad

Oda Kristine Hagalid

Stein-Arne Kolaas

Lill Tunge



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 protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Klaus Vikesdal Petersen fra OBOS fra foreslås.

Forslag til vedtak

Klaus Vikesdal Petersen er valgt.



Sak 3

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

Wladimir Sabando og Lill Tunge er valgt.



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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf



Sameiet Haugesundsgaten 7

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Årstad	Kjelsbergtnet 10
Styremedlem	Oda Kristine Hagalid	Tjørnanuten 16
Styremedlem	Stein-Arne Kolaas	Haugesundsgata 7 D
Styremedlem	Lill Tunge	Vindhagen 26
Varamedlem	Stein Ingvar Kalviknes	Bersagelveien 384
Varamedlem	Wladimir Sabando	Haugesundsgata 7 D

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

Generelle opplysninger om Sameiet Haugesundsgaten 7

Sameiet består av 52 seksjoner.

Sameiet Haugesundsgaten 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987287268, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Haugesundsgaten 7

Gårds- og bruksnummer :
52 637

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.

Sameiet Haugesundsgaten 7 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Generelt vedlikehold. Har inngått avtale med ny leverandør for skifte av vinduer i leilighetene. Behov for å skifte flere tak-/og veggvinduer i 2021.



Sameiet Haugesundsgaten 7

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 1 663 568.
Dette er kr 432 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 368 762.
Dette er kr 28 822 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 207 430 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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 12 288.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5% fra 01.01.21

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 kr 365 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Her er det budsjettet med kr 125 200 for 2021



Sameiet Haugesundsgaten 7

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 budsjettert med kr 298 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Haugesundsgaten 7.

Lån

Sameiet Haugesundsgaten 7 har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar

Er budsjettert med en økning på 3% i 2021.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7
ORG.NR. 987 287 268, KUNDENR. 1684**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 658 568	1 658 568	1 659 000	1 741 000
Andre inntekter	3	5 000	5 000	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 663 568	1 663 568	1 664 000	1 746 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-4 000
Avskrivninger	13	-17 620	-17 620	0	-17 620
Revisjonshonorar	6	-5 094	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-92 293	-89 693	-92 500	-96 400
Konsulenthonorar	7	-26 586	-34 808	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-483 480	-341 744	-447 000	-365 000
Forsikringer		-271 407	-245 706	-270 000	-298 500
Kommunale avgifter	9	-121 270	-134 479	-132 300	-125 200
Energi/fyring		-97 139	-156 461	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 111	-103 170	-103 000	-103 000
Andre driftskostnader	10	-105 123	-95 134	-89 500	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 368 762	-1 269 080	-1 339 940	-1 282 360
DRIFTSRESULTAT		294 806	394 488	324 060	463 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 122	32 068	0	0
Finanskostnader	12	-121 498	-143 483	-139 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 376	-111 415	-139 000	-101 000
ÅRSRESULTAT		207 430	283 073	185 060	362 640
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		207 430	283 073		





**SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7
ORG.NR. 987 287 268, KUNDENR. 1684**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	24 965	42 585
SUM ANLEGGSMIDLER		24 965	42 585
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 585	13 068
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		2 231	2 528
Driftskonto OBOS-banken		108 914	89 080
Sparekonto OBOS-banken		5	1 150
SUM OMLØPSMIDLER		139 734	105 895
SUM EIENDELER		164 699	148 480
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 016 114	-3 223 544
SUM EGENKAPITAL		-3 016 114	-3 223 544
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 028 791	3 288 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 028 791	3 288 875
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 553	8 710
Leverandørgjeld		107 231	73 619
Påløpte renter		570	819
Annen kortsiktig gjeld	16	34 667	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 022	83 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 699	148 480
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 10.02.2021
Styret i Sameiet Haugesundsgaten 7

Einar Årstad

Oda Kristine Hagalid

Stein-arne Kolaas

Lill Tunge



**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 KLASIFISERING 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	1 100 124
Felleskostnader	558 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 568

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lagerleie	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 094.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-15 435
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-570
Andre konsulenthonorarer	-10 581
SUM KONSULENTHONORAR	-26 586

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 229
Drift/vedlikehold VVS	-38 074
Drift/vedlikehold elektro	-10 506
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 897
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 644
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 945
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 184
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-483 480

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 836
Vann- og avløpsavgift	-18 593
Avløpsavgift	-30 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-121 270

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-12 433
Renhold ved firmaer	-84 399
Trykksaker	-1 164
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 962
Porto	-2 121
Bank- og kortgebyr	-3 044
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 123



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	749
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 263
Andre renteinntekter	70
SUM FINANSINNTEKTER	34 122

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 376
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-115 110
Renter på leverandørgjeld	-12
SUM FINANSKOSTNADER	-121 498

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera	
Tilgang 2017	88 103
Avskrevet tidligere	-45 518
Avskrevet i år	-17 620
	24 965
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 965

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-17 620****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 verdøkninger 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.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**



OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-3 700 000	
Nedbetalt tidligere	583 377	
Nedbetalt i år	214 350	
		-2 902 273
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2013	-420 000	
Nedbetalt tidligere	247 748	
Nedbetalt i år	45 734	
		-126 518
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 028 791
NOTE: 16		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Gebyrer		-70
Påløpte kostnader		-34 597
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-34 667





AVDELINGSREGNSKAP

**1684 - SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7
RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020**

Tekst	Bolig	Næring	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 100 124	558 444	1 658 568
ANDRE INNEKTER	2 700	2 300	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1 102 824	560 744	1 663 568
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-3 046	-2 594	-5 640
STYREHONORAR	-21 600	-18 400	-40 000
AVSKRIVNINGER	-9 515	-8 105	-17 620
REVISJONSHONORAR	-2 751	-2 343	-5 094
FORR.FØRERHONORAR	-50 292	-42 000	-92 293
KONSULENTHONORAR	-14 360	-12 226	-26 586
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 959	-158 521	-483 480
FORSIKRINGER	-146 560	-124 847	-271 407
KOMMUNALE AVGIFTER	-5 932	-115 338	-121 270
ENERGI / FYRING	-52 455	-44 684	-97 139
KABEL- / TV-ANLEGG	-103 111	0	-103 111
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-56 772	-48 351	-105 123
SUM DRIFTSKOSTNADER	-791 353	-577 410	-1 368 762
DRIFTSRESULTAT:	311 471	-16 666	294 806
FINANSINNEKTK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	18 803	15 319	34 122
FINANSKOSTNADER	-67 272	-54 225	-121 498





RES. FINANSINNT/KOSTN.	-48 470	-38 906	-87 376
RESULTAT	263 001	-55 572	207 430





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557441804510

Dokument

Årsregnskap 2020

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2021-02-10 08:02:27 CET (+0100) av Klaus

Vikesdal Petersen (KVP)

Ferdigstilt den 2021-02-10 10:37:55 CET (+0100)

Initiativtaker

Klaus Vikesdal Petersen (KVP)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

klaus.vikesdal.petersen@obos.no

+4748283535

Signerende parter

Einar Årstad (EÅ)

+4741553324



Navnet norsk BankID oppga var "Einar Årstad"

Signert 2021-02-10 09:21:19 CET (+0100)

Oda Kristine Hagalid (OKH)

+4747957072



Navnet norsk BankID oppga var "Oda Kristine Hagalid"

Signert 2021-02-10 10:37:55 CET (+0100)

Stein-Arne Kolaas (SK)

+4797097541



Navnet norsk BankID oppga var "Stein-Arne Kolaas"

Signert 2021-02-10 08:15:47 CET (+0100)

Lill Tunge (LT)

+4791741122



Navnet norsk BankID oppga var "Lill Tunge"

Signert 2021-02-10 09:30:11 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til årsmøtet i Sameiet Haugesundsgaten 7

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Haugesundsgaten 7s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Haugesundsgaten 7



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om sameiet

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.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82315917. 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 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.

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

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Helge Andre Hafstad

Wladimir Sabando

Lill Tunge

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Oda Kristine Hagalid

Jørund Kopren



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 innkrevning 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.