



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 040 076
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLSTAD B1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		690 186	607 600
Sum inntekter		690 186	607 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 004 199	295 653
Sum kostnader		2 049 839	341 293
Driftsresultat		-1 359 653	266 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		213	641
Sum finansinntekter		213	641
Annen finanskostnad		44 178	
Sum finanskostnader		44 178	0
Netto finans		-43 965	641
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 403 618	266 948
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 403 618	266 948
Årsresultat		-1 403 618	266 948
Totalresultat		-1 403 618	266 948
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 403 618	266 948
Sum overføringer og disponeringer		-1 403 618	266 948



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		4 689	984
Sum fordringer		4 689	984
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 563	445 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 563	445 137
Sum omløpsmidler		639 252	446 121
SUM EIENDELER		639 252	446 121

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			
Annen egenkapital			426 454
Udekket tap		977 164	
Sum opptjent egenkapital		-977 164	426 454
Sum egenkapital		-977 164	426 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 596 615	
Sum annen langsiktig gjeld		1 596 615	0
Sum langsiktig gjeld		1 596 615	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		336	
Leverandørgjeld		693	5 925
Annen kortsiktig gjeld		18 772	13 742
Sum kortsiktig gjeld		19 801	19 667
Sum gjeld		1 616 416	19 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 252	446 121



Årsmøte 2021

Sameiet Holstad B1

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 30. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Holstad B1 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 23. mars kl. 12:00 og lukker 30. mars kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7753/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til vedtektsendring iht. endringer i eierseksjonsloven fra 01.01.2020
6. Forslag til vedtektsendring iht. endringer i eierseksjonsloven fra 01.01.2021
7. Måling av lyd gjennomgang mellom boenhetene
8. Indeksregulering av styrehonorar
9. Innmelding i Huseiernes Landsforening
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Holstad B1

Wicky Eline Lørendal

Sølvi Mariann Borgeteien

Arianne Jildou Woudstra



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 minst en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Synnøve Bakke er valgt.



Sak 3

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 til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wicky Eline Lørendal	Myrsnipevegen 35 A
Styremedlem	Sølvi Mariann Borgeteien	Myrsnipevegen 25 A
Styremedlem	Arianne Jildou Woudstra	Myrsnipevegen 21 B
Varamedlem	Frank Addy	Myrsnipevegen 47 D
Varamedlem	Glenn Wahlen	Myrsnipevegen 27 B

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Holstad B1

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Holstad B1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919040076, og ligger i Nannestad kommune med følgende adresse:

Myrsnipevegen 19 - 51

Gårds- og bruksnummer :
149 85

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 Holstad B1 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 ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid 2020 - 2021

Kort beskrivelse av hva vi har jobbet med i året som har gått:

- Innhenting av e-post adresser i sameiet
- Diverse naboklager gjennom året
- Opprettet avtale om vedlikehold av kloakkpumper
- Mittanbud, innhenting av tilbud, befaringer fra forskjellige malerfirmaer, forhandling om pris.
- Div problemstillinger nesten daglig rundt maling fra 28. april – 7. sept.
- Utarbeidet plan for gressklipping for sesongen.
- Kostet uteområdene
- Bestilt skilt til sameiet, hentet og hengt opp
- Budsjett
- Kopiert nøkler til el-skap
- Undersøkt om det finnes noen som har mindre traktor til snøbrøyting,
- I kontakt med/befaring av tilbud til montering for el-bilader
- Feier klaget på feil og mangler på tak
- Skade på tak i bod
- Lås til postkasse

Vi har hatt tett samarbeid med malerfirmaet fra 28/4-7/8.

Formelle møtedatoer:

01/4, 29/4, 12/5, 25/5, 9/6, 21/8, 18/10, 21/10, 18/11



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 690 186.

Dette er kr 33 186 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at økning av felleskostnader i forbindelse med låneopptak ved maling av fasadene ikke var budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 049 839.

Dette er kr 1 123 077 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at maling av fasade ble rimeligere enn først antatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 403 618 og foreslås dekket ved overføring fra 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 619 451.

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 62 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Nannestad kommune

Seksjonseierne betaler kommunale avgifter direkte til Nannestad kommune og det er dermed ikke budsjettert for 2021.

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 kr 77 106 og er økt med kr 3 690. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holstad B1.

Lån

Sameiet Holstad B1 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

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Holstad B1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holstad B1 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 2. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Holstad B1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 30

2

Penneo Dokumentnøkkel: ESEDL-0Y45I-NDSZG-TBSCD-XTFYP-355II



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-02 12:25:17Z



Penneo Dokumentnøkket: ESEDL-OY45I-NDSZG-TBSCD-XTFYP-355II

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>

12 av 30



SAMEIET HOLSTAD B1
ORG.NR. 919 040 076, KUNDENR. 7753

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	689 976	547 560	657 000	756 000
Andre inntekter	3	210	60 040	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		690 186	607 600	657 000	756 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 535	-87 013	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-4 516	-12 826	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 739 169	-10 782	-2 850 000	-62 000
Forsikringer		-73 416	-77 977	-73 416	-77 000
Energi/fyring		-17 085	-16 754	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-74 228	-83 802	-76 500	-87 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 049 839	-341 293	-3 172 916	-402 000
DRIFTSRESULTAT		-1 359 653	266 307	-2 515 916	354 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	213	641	250	0
Finanskostnader	11	-44 178	0	-115 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 965	641	-114 750	-60 000
ÅRSRESULTAT		-1 403 618	266 948	-2 630 666	294 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	266 948		
Fra opptjent egenkapital		-426 454	0		
Udekket tap		-977 164	0		



SAMEIET HOLSTAD B1
ORG.NR. 919 040 076, KUNDENR. 7753

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 689	984
Driftskonto OBOS-banken		634 563	445 137
SUM OMLØPSMIDLER		639 252	446 121
SUM EIENDELER		639 252	446 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	426 454
Udekket tap	12	-977 164	0
SUM EGENKAPITAL		-977 164	426 454
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 596 615	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 596 615	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 977	13 742
Leverandørgjeld		693	5 925
Påløpte renter		336	0
Annen kortsiktig gjeld	14	13 795	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 801	19 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 252	446 121
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nannestad, 26.02.2021
Styret i Sameiet Holstad B1

Wicky Eline Lørendal /s/

Sølvi Mariann
Borgeteien /s/

Arianne Jildou
Woudstra /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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	689 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	689 976

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	210
SUM ANDRE INNETEKTER	210

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 516
SUM KONSULENTHONORAR	-4 516

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takfornyng Innlandet AS; Vask og maling av 17 bygg og carporter	-1 690 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 690 000
Drift/vedlikehold VVS	-45 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 879
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 739 169

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Driftsmateriell	-1 767
Snørydding	-66 882
Trykksaker	-382
Porto	-1 304
Bank- og kortgebyr	-2 893
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 228

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	213
SUM FINANSINNTEKTER	213

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 161
Renter på leverandørgjeld	-17
SUM FINANSKOSTNADER	-44 178

NOTE: 12

**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.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 690 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	93 385	-1 596 615
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 596 615

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember 2020)	-2 385
Avsatt styrehonorar	-11 410
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 795



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styrets e-postadresse er holstad1@styrerommet.no.

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1447373. 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 4

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 5

Forslag til vedtektsendring iht. endringer i eierseksjonsloven fra 01.01.2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

1. Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«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. Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

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

3. Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4. Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om §7-2 «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å vedta endringene i sin helhet



Sak 6

Forslag til vedtektsendring iht. endringer i eierseksjonsloven fra 01.01.2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Laderett i eierseksjonssameier:

Eierseksjonsloven har fra før av bestemmelser om laderett og anleggelse av ladestasjoner i tilknytning til parkeringsplasser som seksjonseieren disponerer. Lovendringen som trådte i kraft 01.01.2020 konkretiserer med ny bestemmelse at laderett også gjelder for de som ikke disponerer fast plass, men som har rett til å parkere på eiendommen.

Forslag til endring:

Vedtekter punkt 4-1 endres til følgende 3 bestemmelser:

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Flertallskrav sammenslåing av eierseksjonssameier:

Forslag til endring:

Ny bokstav f) i punkt 9-8(2) Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Ny bokstav f) skal lyde: «samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a».

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å vedta endringene i sin helhet



Sak 7

Måling av lydgjennomgang mellom boenhetene

Forslag fremmet av: Tarjei Koglin

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere har klagd på at det er veldig lytt i leilighetene. Jeg har tatt på meg å finne et firma som kan utføre en lydsjekk for å dokumentere om det er avvik på lydsettinga (detaljer i vedlegg). Jeg mener dette burde finansieres og følges opp av styret siden siden dette er et utbredt problem, og gjelder ikke noen få leiligheter. Det er jo ikke sikkert at det vil bli funnet feil, så dette blir jo en kalkulert risiko. Men blir det påvist feil må BW dekke kostnaden og utbedre feilen.

Forslag til vedtak 1

Dette skal finansieres og følges opp av styret.

Forslag til vedtak 2

Dette er noe hver enkelt må stå for selv.

Vedlegg

1. Vedlegg sak 7.pdf

standarder NS 10230, og resultatene av lydreduksjonsmålinger og/eller trinnlydmålinger sammenliknes med anbefalte grenseverdier gitt i NS8175:2012.

Slike målinger (trinnlyd og lydreduksjon) har vi i utgangspunktet fastpris på i Osloområdet (inkludert Maura) – 16700,- + mva, men ettersom det er spesielle tider tilbyr vi målingene for 12 000,- + mva. Dette inkluderer målinger i opp til fire leilighetspar, bearbeiding av måledata og utarbeidelse av rapport.

Håper dette er av interesse!

Med vennlig hilsen

Seniorrådgiver/yrkeshygieniker

+47 975 31 570

marianne@brnnoysund.no



Sak 8

Indeksregulering av styrehonorar

Forslag fremmet av: Synnøve Bakke

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrehonoraret skal indeksreguleres.



Sak 9

Innmelding i Huseiernes Landsforening

Forslag fremmet av: Synnøve Bakke

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Sameiet meldes inn i Huseiernes landsforbund.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Tarjei Koglin

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Henrik Møller Håland

Anine Mckellar

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Frank Addy

Glenn Wahlen



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.