



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 459 850
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NØTTESKOGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		678 384	660 424
Sum inntekter		678 384	660 424
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 509	7 509
Annen driftskostnad		732 469	614 605
Sum kostnader		773 008	656 344
Driftsresultat		-94 624	4 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 597	1 949
Sum finansinntekter		2 597	1 949
Annen finanskostnad		47	32
Sum finanskostnader		47	32
Netto finans		2 550	1 917
Ordinært resultat før skattekostnad		-92 074	5 997
Ordinært resultat etter skattekostnad		-92 074	5 997
Årsresultat		-92 074	5 997
Totalresultat		-92 074	5 997
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 074	5 997
Sum overføringer og disponeringer		-92 074	5 997



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		3 754	11 263
Sum varige driftsmidler		3 754	11 263
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 754	11 263
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 635	60 990
Sum fordringer		3 635	60 990
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 303	479 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		413 303	479 568
Sum omløpsmidler		416 938	540 558
SUM EIENDELER		420 692	551 821

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		391 780	483 854
Sum opptjent egenkapital		391 780	483 854
Sum egenkapital		391 780	483 854
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		16 865	66 439
Annen kortsiktig gjeld		12 047	1 528
Sum kortsiktig gjeld		28 912	67 967
Sum gjeld		28 912	67 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		420 692	551 821



Årsmøte 2021

Sameiet Nøtteskogen
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Nøtteskogen vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.03.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Nøtteskogen blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 6328 **Selskapsnavn** Sameiet Nøtteskogen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Knut Are Bjørdal og Richard Philip Heltzer velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 30 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder		
Styremedlem 1		
Styremedlem 2		

Skjemaet legges i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Knut Are Bjørdal
Nøtteskogen 10
5355 KNARREVIK





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Nøtteskogen årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/6328/arsmote/2021-2>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nøtteskogen

Knut Are Bjørdal

Arnfred Apeland

Richard Phillip Heltzer



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

Knut Are Bjørdal og Richard Phillip Heltzer er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000.



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. 6328 Årsrapport 2020.pdf





ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Are Bjørdal	Nøtteskogen 10
Styremedlem	Arnfred Apeland	Nøtteskogen 22
Styremedlem	Richard Phillip Heltzer	Nøtteskogen 20

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

Generelle opplysninger om Sameiet Nøtteskogen

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Nøtteskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914459850, og ligger i ØYGARDEN kommune med følgende adresse:

Nøtteskogen 2-56

Gårds- og bruksnummer :

41 59

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 Nøtteskogen 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 Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 678 384.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 773 008.

Dette er kr 117 378 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulentonorar ifbm. skadesaker.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 9 2074 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 388 026.

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.



Til årsmøtet i Sameiet Nøtteskogen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nøtteskogen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 92 074,-. Årsregnskapet 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 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 øvrige 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.

Bergen, den 23. februar 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET NØTTESKOGEN
ORG.NR. 914 459 850, KUNDENR. 6328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	678 384	656 808	679 000	689 000
Andre inntekter		0	3 616	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		678 384	660 424	679 000	689 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 030	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	11	-7 509	-7 509	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 583	-4 431	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-41 545	-40 375	-41 500	-42 500
Konsulenthonorar	6	-80 050	-1 518	-1 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-150 672	-130 172	-142 000	-162 000
Forsikringer		-41 836	-37 792	-38 900	-44 000
Energi/fyring		-53 570	-68 379	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 648	-207 648	-215 000	-210 000
Andre driftskostnader	8	-152 565	-124 289	-133 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-773 008	-656 344	-655 630	-688 730
DRIFTSRESULTAT		-94 624	4 080	23 370	270
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 597	1 949	0	0
Finanskostnader	10	-47	-32	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 550	1 917	0	0
ÅRSRESULTAT		-92 074	5 997	23 370	270
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 997		
Fra opptjent egenkapital		-92 074	0		



SAMEIET NØTTESKOGEN
ORG.NR. 914 459 850, KUNDENR. 6328

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	3 754	11 263
SUM ANLEGGSMIDLER		3 754	11 263
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 635	19 154
Forskuddsførte kostnader		0	41 836
Driftskonto OBOS-banken		261 263	328 256
Sparekonto OBOS-banken		152 040	151 312
SUM OMLØPSMIDLER		416 938	540 558
SUM EIENDELER		420 692	551 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		391 780	483 854
SUM EGENKAPITAL		391 780	483 854
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 584	1 528
Leverandørgjeld		16 865	66 439
Annen kortsiktig gjeld	12	8 463	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 912	67 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		420 692	551 821
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 22.02.2021
Styret i Sameiet Nøtteskogen

Knut Are Bjørdal /s/

Arnfred Apeland /s/

Richard Phillip Heltzer /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	439 536
Altibox TV/Internett	214 032
Driftsutgifter heis	20 016
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	678 384

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 030
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 030

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 583.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 625
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 520
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-758
Andre konsulentonorarer	-43 148
SUM KONSULENTHONORAR	-80 050

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 562
Drift/vedlikehold elektro	-5 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 550
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 591
Egenandel forsikring	-46 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-150 672

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 547
Driftsmateriell	-1 562
Lyspærer og sikringer	-1 204
Vaktmestertjenester	-66 336
Snørydding	-59 000
Gressklipping	-15 499
Trykksaker	-249
Andre kontorkostnader	-1 730
Porto	-622
Bank- og kortgebyr	-2 817
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 565

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	728
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 725
SUM FINANSINNTEKTER	2 597

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-47



NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV

Tilgang 2001

33 790

Avskrevet tidligere

-22 526

Avskrevet i år

-7 509

3 754

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

3 754

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-7 509

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer

-70

Påløpte kostnader

-8 393

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-8 463



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 162 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til 44 000. Premie for 2021 ble likevel KR 63 249. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nøtteskogen.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert til KR 42 500.

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 økning på felleskostnad med 3%, økning heis 20% og reduksjon tv-Internett med 2,98%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har avholdt fire styremøter siden styret ble konstituert i mars 2020. I tillegg til at det har vært elektronisk og telefonisk kontakt mellom styrets medlemmer.

Følgende aktiviteter er gjennomført i 2020:

1. Den største aktiviteten som er gjennomført er utbedring av fasader på blokk 1. og 3. Utbygger har skiftet fasader på 3 sider av blokk 1 for 1. og 2. etasje. Styret er fornøyd med resultatet. Vi har nå i 2021 fått kjennskap til at panelet som er benyttet (Møre Royal) i front kan være brannfarlig. Produktet som er benyttet er foreløpig trukket fra markedet. Styret har dialog med utbygger vedr. dette, og hva som må gjøres for blokk 1.
2. Paneler på blokk 3. er også skiftet i visse områder. Endelig sluttmaling av fasade vil skje når det blir varmere i været, i løpet av våren 2021.
3. Reparasjonene på Blokk 1. og 3. har påført Sameiet kostnader i forbindelse med takstmenn og egenandel. Forretningsfører (OBOS) arbeider med muligheten for regress (dekning) fra utbygger, men vi er usikker på utfallet.
4. Styret har etter vurdering og samtale med beboere bestemt å si opp vaktmesteravtalen med Eiendomsservice Vest AS. Erfaringen med denne tjeneste har vist seg å være fraværende, og det koster Sameiet dyrt. Det vil nå bli inngått avtaler med beboere i Sameiet om enkle oppgaver som rengjøring av bossrom og bosscontainere. Hver enkelt blokk må da rengjøre sine fellesområder. Dette har allerede vært praktisert de siste årene.
5. Styret har inngått ny avtale med Altibox for oppgradering av nettet/ Tv – kanaler.
6. Det har vært fremmet ønske av beboere om trimming/fjerne trær på egen- og naboeiendom. Styret har vært i kontakt med nærmeste nabo (rødt hus) om fjerning av et nåletre. Løsningen nabo ønsker koster ca. kr 40.000. Hasseltreet ved siden av blokk 3. er også anbefalt fjernet. Treet vokser ca. 1-2 meter i året, ved beskjæring må det påregnes beskjæring annen hvert år.
7. Gjennom 2020 er det gjennomført noen prosjekter av beboere og styret vil da nevne:
 - a. Opprensning av skråning utenfor blokk 2
 - b. Muring av ny støttemur utenfor blokk 2
 - c. Maling av grunnmur utvendig garasjeanlegg
 - d. Maling av heissjakt i 1st og 3dj etasje, samt dører i heisrom/ garasje
 - e. Generell rydding og kosting av felles områder
8. Året 2021 har vært preget av Covid 19. Det er av den grunn ikke gjennomført dugnad i Sameiet.



Planlagte aktiviteter i 2021.

9. Garasjeporten til fellesparkeringen vil bli skiftet ut i løpet av 1st kvartal 2021. Porten er 6 år, og den begynner å bli meget slitt i opplagringene osv. Leverandør har vurdert kostnader for oppgradering av eksisterende port som ikke lønnsom i henhold til alder og levetid. Ny port vil være en oppgradert versjon, da porten blir lukket 30 til 40 ganger pr døgn. Kostnader stipulert til ca. kr 40.000. Eksisterende portmotor og styring er av nyere dato og vil bli brukt videre.
10. En oppgradering av felles hageområder vil bli gjennomført for å forenkle vedlikehold. Styret foreslår at det legges grus i bed nær grunnmur. Beplanting av eføy langs fjellvegg ved blokk 1. Legge dekke med duk og bark i skråning ved blokk 2.
11. Styret ønsker å få til en dugnad i løpet av våren.

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621622. 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

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år.

Styremedlem Arnfred Apeland stiller som styreleder.

Det skal derfor velges 2 nye styremedlemmer for 2 og 1 år.

Innstilling

Styret har innstilt følgende:

Styreleder Arnfred Apeland

Styremedlem 1 (2år): Richard Philip Heltzer

Styremedlem 2 (1år): Harald J. Olsen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Arnfred Apeland

Valg av 1 Styremedlem 1 Velges for 2 år

Richard Phillip Heltzer

Harald J. Olsen

Valg av 1 Styremedlem 2 Velges for 1 år

Richard Phillip Heltzer

Harald J. Olsen



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](mailto: oef@obos.no)

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