



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 405 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYE TÅRNHUSET
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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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		2 716 273	2 581 505
Sum inntekter		2 716 273	2 581 505
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		2 832 430	3 133 579
Sum kostnader		2 887 480	3 190 629
Driftsresultat		-171 207	-609 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 300	9 719
Sum finansinntekter		3 300	9 719
Annen finanskostnad		995	
Sum finanskostnader		995	0
Netto finans		2 304	9 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 902	-599 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 902	-599 405
Årsresultat		-168 902	-599 405
Totalresultat		-168 902	-599 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 902	-599 405
Sum overføringer og disponeringer		-168 902	-599 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		850 990	
Andre fordringer		161 716	71 072
Sum fordringer		1 012 706	71 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 827	1 128 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 827	1 128 352
Sum omløpsmidler		1 149 533	1 199 424
SUM EIENDELER		1 149 533	1 199 424

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		629 858	798 760
Sum opptjent egenkapital		629 858	798 760
Sum egenkapital		629 858	798 760
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		368 521	400 663
Annen kortsiktig gjeld		151 155	
Sum kortsiktig gjeld		519 675	400 663
Sum gjeld		519 675	400 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 149 533	1 199 424



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536651

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 405 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYE TÅRNHUSET
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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 989 405 217
SAMEIET NYE TÅRNHuset

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 716 273	2 581 505
Sum inntekter		2 716 273	2 581 505
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		2 832 430	3 133 579
Sum kostnader		2 887 480	3 190 629
Driftsresultat		-171 207	-609 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 300	9 719
Sum finansinntekter		3 300	9 719
Annen finanskostnad		995	
Sum finanskostnader		995	0
Netto finans		2 304	9 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 902	-599 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 902	-599 405
Årsresultat		-168 902	-599 405
Totalresultat		-168 902	-599 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 902	-599 405
Sum overføringer og disponeringer		-168 902	-599 405



Organisasjonsnr: 989 405 217
SAMEIET NYE TÅRNHuset

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		850 990	
Andre fordringer		161 716	71 072
Sum fordringer		1 012 706	71 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 827	1 128 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 827	1 128 352
Sum omløpsmidler		1 149 533	1 199 424
SUM EIENDELER		1 149 533	1 199 424
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		629 858	798 760
Sum opptjent egenkapital		629 858	798 760



Sum egenkapital	629 858	798 760
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	368 521	400 663
Annen kortsiktig gjeld	151 155	
Sum kortsiktig gjeld	519 675	400 663
Sum gjeld	519 675	400 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 149 533	1 199 424



Organisasjonsnr: 989 405 217
SAMEIET NYE TÅRNHUSET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Nye Tårnhuset

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nye Tårnhuset. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7705>

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. Vedtektsendring pkt. 1-2 (1)
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nye Tårnhuset

Helge Sørum

Erik Aasen

Gunn Randi Løvhaugen

Marianne Thoresen-Larsen



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

Vedlegg

1.7705 Sak 1.pdf



Til seksjonseierne i Sameiet Nye Tårnhuset

Velkommen til årsmøte, mandag 21. juni 2021 til torsdag 24. juni 2021 via VIBBO (digitalt årsmøte)

Styret planlegger et beboermøte til høsten når smittevernreglene tillater det. På dette møtet vil innkomne saker bli tatt opp.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Sameiet Nye Tårnhuset bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

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

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet digitalt.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte. Hver seksjon har 1 stemme.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddelen ligger vedlagt i slutten av innkallingen og blir også sendt ut per e-post.

Viktig informasjon vedrørende benkeforslag valg

Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på valg under det digitale årsmøtet. Skulle det være noen som ønsker å stille så mail styreleder (hsoeru@online.no) med OBOS (stine.veiberg@obos.no) på kopi innen fredag 18. juni 2021.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Nye Tårnhuset avholdes
mandag 21. juni 2021 til torsdag 24. juni 2021 via VIBBO (digitalt årsmøte)

Til behandling foreligger:

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Det er foreslått Svein Johan Mathisen og Ali Razaque som protokollvitne.

3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2020

Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Se saksfremstilling i innkallingen. Kr 50.000 er foreslått.

5. INNKOMNE FORSLAG

Vedtektsendring pkt. 1-2 (1)

Oppegård kommune endres til Nordre Follo kommune.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Kolbotn, 25.05.2021 (Digital signering)

Styret i Sameiet Nye Tårnhuset

Helge Sørum /S/ Erik Aasen /S/ Gunn Randi Løvhaugen /S/ Marianne Thoresen-Larsen /S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



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

Svein Johan Mathisen og Ali Razaque 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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7705 Sak 3.pdf



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nye Tårnhuset

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nye Tårnhuset.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WPG28-XZATZ-TPF6B-AMMW-3SEPE-HELMU



SAMEIET NYE TÅRNHuset ORG.NR. 989 405 217, KUNDENR. 7705

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 684 296	2 480 352	3 947 000	3 103 000
Andre inntekter	3	31 977	101 153	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 716 273	2 581 505	3 947 000	3 103 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 481	-5 864	-6 000	-5 460
Forretningsførerhonorar		-59 055	-57 560	-59 300	-60 000
Konsulenthonorar	7	-17 325	-104 290	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-988 038	-726 548	-210 000	-1 010 000
Forsikringer		-73 102	-72 844	-76 000	-76 000
Kommunale avgifter	9	-448 624	-353 778	-373 440	-277 022
Ladepunkt		-1 347	0	0	0
Energi/fyring	10	-785 031	-1 345 809	-1 220 000	-1 235 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 367	-90 166	-92 250	-98 000
Andre driftskostnader	11	-355 059	-376 721	-411 000	-441 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 887 480	-3 190 629	-2 545 040	-3 299 532
DRIFTSRESULTAT		-171 207	-609 124	1 401 960	-196 532
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 300	9 719	0	0
Finanskostnader	13	-995	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 304	9 719	0	0
ÅRSRESULTAT		-168 902	-599 405	1 401 960	-196 532
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-168 902	-599 405		



SAMEIET NYE TÅRNHuset ORG.NR. 989 405 217, KUNDENR. 7705

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		137 790	3 543
Kundefordringer		850 990	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 926	67 529
Driftskonto OBOS-banken		105 639	150 158
Sparekonto OBOS-banken		31 188	978 194
SUM OMLØPSMIDLER		1 149 533	1 199 424
SUM EIENDELER		1 149 533	1 199 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	629 858	798 760
SUM EGENKAPITAL		629 858	798 760
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 325	0
Leverandørgjeld		368 521	400 663
Annen kortsiktig gjeld	14	142 830	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		519 675	400 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 149 533	1 199 424
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kolbotn, 25.05.2021 (Digital signering)
Styret i Sameiet Nye Tårnhuset

Helge Sørum /S/ Erik Aasen /S/ Gunn Randi Løvhaugen /S/ Marianne Thoresen-larsen /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 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 næringsseksjoner	1 515 144
Felleskostnader boligseksjoner	1 087 984
Vedlikeholdsfond boligseksjoner	60 948
Vedlikeholdsfond næringsseksjoner	20 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 684 296

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Innbetaling, Gjensidigestifelsen	732
Korrigeringer på reskontro	245
Tilskudd, OBOS gir tilbake	31 000
SUM ANDRE INNETEKTER	31 977

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 481.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 325
SUM KONSULENTHONORAR	-17 325

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-547 024
Drift/vedlikehold elektro	-5 405
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 140
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 709
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 581
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-246 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-988 038

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-350 921
Feieavgift	-424
Renovasjonsavgift	-97 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 624

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-263 752
Fjernvarme	-521 280
SUM ENERGI / FYRING	-785 031

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 708
Lyspærer og sikringer	-823
Vaktmestertjenester	-281 581
Renhold ved firmaer	-65 092
Andre fremmede tjenester	-913
Andre kontorkostnader	-397
Porto	-492
Bank- og kortgebyr	-2 804
Velferdskostnader	-1 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 059

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 994
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	202
SUM FINANSINNTEKTER	3 300

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-995
SUM FINANSKOSTNADER	-995

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-142 830
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-142 830

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

		Bolig	Næring	
Vedlikeholdsfond 01.01	1 923 451	734 914	1 188 537	
Tilført i år	81 168	60 948	20 220	
Overført til annen egenkapital	-1 374 761	-535 531	-839 234	
Sum vedlikeholdsfond		260 331	369 523	629 858

Egenkapital 01.01	-1 124 694	-333 034	-791 660	
Overført vedlikeholdsfond	-81 168	-60 948	-20 220	
Fra vedlikeholdsfond ihht styrevedtak	1 374 761	535 531	839 234	
Årets resultat	-168 902	-141 549	-27 354	



7705 - SAMEIET NYE TÅRNHUSET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Tekst	BO7705	NÆ7705	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 148 932	1 535 364	2 684 296
ANDRE INNTEKTER	31 977	0	31 977
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 180 909	1 535 364	2 716 273
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-1 835	-3 215	-5 050
STYREHONORAR	-18 160	-31 840	-50 000
REVISJONSHONORAR	-3 444	-6 038	-9 481
FORR.FØREHONORAR	-21 449	-37 606	-59 055
KONSULENTHONORAR	-6 292	-11 033	-17 325
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-479 093	-508 945	-988 038
FORSIKRINGER	-26 551	-46 551	-73 102
KOMMUNALE AVGIFTER	-301 307	-147 317	-448 624
LADEPUNKT	-1 347	0	-1 347
ENERGI / FYRING	-234 797	-550 234	-785 031
KABEL- / TV-ANLEGG	-95 367	0	-95 367
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-133 790	-221 269	-355 059
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 323 431	-1 564 049	-2 887 480
DRIFTSRESULTAT:	-142 522	-28 685	-171 207
FINANSINTEKT/KOSTNAD			
FINANSINTEKTER	1 335	1 965	3 300
FINANSKOSTNADER	-361	-634	-995
RES. FINANSINNT/KOSTN.	973	1 331	2 304



Tekst	BO7706	NÆ7706	Sum
RESULTAT	-141 549	-27 354	-168 902



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Sørum	Skorhaugstubben 12
Styremedlem	Erik Aasen	Strandliveien 10
Styremedlem	Gunn Randi Løvhaugen	Strandliveien 10
Styremedlem	Marianne Thoresen-Larsen	Fageråsveien 71
Varamedlem	Ingrid Bråten	Strandliveien 10
Varamedlem	Arild Marino Hagen	Strandliveien 10
Varamedlem	Johan Edvard Haugom	Bjerkebakken 1 B

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 Nye Tårnhuset

Sameiet består av 31 seksjoner, inkludert 5 næringsseksjoner.

Sameiet Nye Tårnhuset er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989405217, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Strandliveien 10

Gårds- og bruksnummer :
240 943

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 Nye Tårnhuset har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i år 2020

Styret har hatt 3 styremøter i 2020 og har behandlet 24 saker. Styret har ellers fulgt opp løpende oppgaver gjennom året. De viktigste sakene styret har arbeidet med er følgende:

- Forberedt årsmøtesaker og avviklet digitalt årsmøte 2020.
- Styret har gjennom året mottatt og attestert inngående fakturaer, og fulgt opp sameiets regnskap.
- Bestilt utredning for mulig løsning av fjerning av vann i U1
- Installert EI-billading. Boliger
- Installert nytt nøkkelkort/adgangssystem, Næring
- Behandlet endret kommunal praksis for vann- og avløpsgebyrer
- Bestilt og fått utført diverse nødvendig vedlikehold og reparasjoner
- Fulgt opp mottatte bekymringsmeldinger
- Utarbeidet budsjett for 2021

HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i boligselskapet:

- Egenkontroll bygning
- El. Anlegg
- Nød/ledelys
- Brannvarslingsanlegg
- Utført service på heiser i.h.h.t servicekontrakt av Kone AS
- Inngått serviceavtale på heis i boligdelen med MOTUM AS

Næringsseksjonene benytter Kolbotn Torg sitt HMS/internkontrollsystem som blir fulgt opp med faste intervaller.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.716.273.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.887.480.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 168.902 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdeling bolig gikk med et underskudd på kr -141.549 og avdeling næring gikk med et underskudd på kr -27.354.

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 629.858.

Dette er en veldig god likviditet. Styret vurderer kontinuerlig sameiets vedlikehold opp mot behovet for kapital.

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 1.010.000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre Follo kommune har endret praksis og har startet fakturering av kommunale avgifter direkte til seksjonene. For vårt sameie vil denne praksisen starte i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt høyere energikostnader enn det som er brukt i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien fastsettes på bakgrunn av en indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nye Tårnhuset.

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.



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Sameiet Nye Tårnhuset har avtale om vaktmestertjeneste med TBB Eiendomsdrift for boligseksjonene og Citycon Kolbotn Torg Drift AS for næringsseksjonene

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Elite Service Partner AS om renhold av fellesarealene for næring. Stil har ansvaret for levering av matter boligdelen.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasjekjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 212778. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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.



Membran i våtrom

Det er avdekket lekkasje i membran i våtrom fra byggeår i 1997. Det bør settes inn dusjkabinett. Hvis det ikke er dusjkabinett så bør membran skiftes/ kontrolleres.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Styrets innstilling

Styret opprettholder samme styrehonorar som for tidligere år. Styrehonoraret blir etterskuddsbetalt for perioden som har vært.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-.



Sak 5

Vedtaksendring pkt. 1-2 (1)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

Sameiet er et kombinert sameie som består av 26 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 943 i Oppegård kommune.

Styrets innstilling

Styret foreslår at teksten endres til Nordre Follo kommune.

Forslag til vedtak

Foreslår at Oppegård kommune oppdateres til Nordre Follo kommune.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Gunn Randi Løvhaugen

Marianne Thoresen-Larsen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Ali Razaque

Johan Edvard Haugom

Svein Johan Mathisen



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: 22 86 55 00
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.