



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 957 923
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOSSEGATEN 22
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 211 127	1 134 423
Sum inntekter		1 211 127	1 134 423
Kostnader			
Lønnskostnad	3	79 576	57 445
Annen driftskostnad	3	1 503 333	1 358 318
Sum kostnader		1 582 908	1 415 763
Driftsresultat		-371 781	-281 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 379	13 771
Sum finansinntekter		13 379	13 771
Annen finanskostnad		29 909	4 491
Sum finanskostnader		29 909	4 491
Netto finans		-16 530	9 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-388 312	-272 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		-388 312	-272 060
Årsresultat		-388 312	-272 060
Totalresultat		-388 312	-272 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-388 312	-272 060
Sum overføringer og disponeringer		-388 312	-272 060



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		122 419	60 190
Sum fordringer		122 419	60 190
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 773	261 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 773	261 476
Sum omløpsmidler		605 192	321 666
SUM EIENDELER		605 192	321 666

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			
Udekket tap		610 235	221 923
Sum opptjent egenkapital		-610 235	-221 923
Sum egenkapital		-610 235	-221 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 189 653	500 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 189 653	500 000
Sum langsiktig gjeld		1 189 653	500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		251	136
Leverandørgjeld		5 863	
Skyldige offentlige avgifter		1 481	-276
Annen kortsiktig gjeld		18 179	43 729
Sum kortsiktig gjeld		25 774	43 589
Sum gjeld		1 215 427	543 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		605 192	321 666



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 571874

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 957 923
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOSSEGATEN 22
Forretningsadresse: c/o 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2021



Organisasjonsnr: 982 957 923
SAMEIET VOSSEGATEN 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 211 127	1 134 423
Sum inntekter		1 211 127	1 134 423
Kostnader			
Lønnskostnad	3	79 576	57 445
Annen driftskostnad	3	1 503 333	1 358 318
Sum kostnader		1 582 908	1 415 763
Driftsresultat		-371 781	-281 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 379	13 771
Sum finansinntekter		13 379	13 771
Annen finanskostnad		29 909	4 491
Sum finanskostnader		29 909	4 491
Netto finans		-16 530	9 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-388 312	-272 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		-388 312	-272 060
Årsresultat		-388 312	-272 060
Totalresultat		-388 312	-272 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-388 312	-272 060
Sum overføringer og disponeringer		-388 312	-272 060



Organisasjonsnr: 982 957 923
SAMEIET VOSSEGATEN 22

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		122 419	60 190
Sum fordringer		122 419	60 190
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 773	261 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 773	261 476
Sum omløpsmidler		605 192	321 666
SUM EIENDELER		605 192	321 666
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		610 235	221 923
Sum opptjent egenkapital		-610 235	-221 923



Sum egenkapital	-610 235	-221 923
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 189 653	500 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 189 653	500 000
Sum langsiktig gjeld	1 189 653	500 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	251	136
Leverandørgjeld	5 863	
Skyldige offentlige avgifter	1 481	-276
Annen kortsiktig gjeld	18 179	43 729
Sum kortsiktig gjeld	25 774	43 589
Sum gjeld	1 215 427	543 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	605 192	321 666



Organisasjonsnr: 982 957 923
SAMEIET VOSSEGATEN 22

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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. SKATTETREKKSKONTO 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

3

Lønn og ytelser

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

5

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

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Vossegaten 22

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 16. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Vossegaten 22. Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2917>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og saksliste
3. Innlevering av fullmakter
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport 2020
6. Regnskap 2020
7. Godtgjørelse til styret 21-22
8. Husleie 2021
9. Felleskostnader for garasje plass og parkerings plass
10. Bytte av revisor
11. Husordensregler
12. Nedbetaling av lån
13. Kjøp av festet tomt
14. Status fuktsikring og kjente utfordringer
15. Kortlås på hovedinngang
16. Oppgradering/utvikling og mindre vedlikehold
17. Budsjett 2021
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vossegaten 22

Tor Martin Antonsen

Carl Ludvig Corneliussen

Sunniva Myklebostad



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møtet ledes av styreleder



Sak 2

Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes



Sak 3

Innlevering av fullmakter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Følgende fullmakter ble innlevert:



Sak 4

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen (hvorav en er styrets leder). Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tor Martin Antonsen og [Navn] er valgt.



Sak 5

Årsrapport 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport. Årsrapport vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2020.docx



Årsrapport 2020 for Sameiet Vossegaten 22

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Martin Antonsen	Vossegata 22
Styremedlem	Carl Ludvig Corneliussen	Vossegata 22
Styremedlem	Sunniva Myklebostad	Vossegata 22

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelsesprosesser.

Generelle opplysninger om Sameiet Vossegaten 22

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Vossegaten 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982957923, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Vossegata 22

Gårds- og bruksnummer :
225 381

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 Vossegaten 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1.7.2020 i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Forretningsførsel frem til 1.7.2020 ble utført av Norsk Regnskap og Inkasso AS. Sameiets revisor er PKF ReVisjon AS.

Styrets arbeid

Noen hovedpunkter siden forrige ordinære årsmøte

- Det er gjennomført 10 styremøter
- Det er utført vedlikehold/utbedringer på heis
- Sameiet har byttet forretningsfører, som nå er OBOS. Vi er svært fornøyde med valget. Obos leverer rådgiving, digitale løsninger og god proaktiv oppfølging



- Vi fikk utført el-kontroll i fellesarealene/fellesanlegg. Vi utførte noen mindre utbedringer selv og skal inngå avtale med elektriker om utbedring av resterende punkter.
- Rehabilitering/fuktsikring
 - Tre balkonger (1. etg nord-vest, sør-vest og 2. etg. nord-vest) har fått membran og nytt dekke.
 - Deler av leiligheter i 1.-etg er pusset opp etter installasjon av elektroosmoseanlegg
 - Det er gjort fuktmålinger i to leiligheter (1. etg nord og sør) som viser akseptable fuktverdier
 - Det ble gjennomført befaring på alle balkonger mot vest for å identifisere ytterligere fuktproblemer. Etter befaring er følgende gjort
 - Beslag montert på utsatte murpartier på vestveggen
 - Det er bestilt, men ikke gjennomført noe tetting av sprekker på 2 balkonger i 4. etg.
- Det er sendt ut forespørsel til mulige leverandører av infrastruktur for el-bil-landing
- Mindre vedlikehold som oppfølging av kommentar etter brannkontroll, utbedring av vanntilførsel hage og anskaffelse av hagebord/benker.

Oslo, 30.04.2021

Styret i Sameiet Vossegaten 22

Tor Martin Antonsen

Carl Ludvig Corneliussen

Sunniva Myklebostad



Sak 6

Regnskap 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap. Regnskap vedlagt.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Revisors beretning ettersendes når den er klar.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Regnskap 2020.docx



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 211 127, og dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 582 908.

Dette er kr 560 426 høyere enn budsjettet. Dette skyldes at planlagt vedlikehold finansiert gjennom planlagt låneopptak ikke var med i budsjettoppstillingen fra forrige styre. I budsjett 2020 står det (etter budsjettoppstillingen):

"BANKLÅN til ekstraordinært vedlikehold

November 2019 fikk sameiet et lånetilsagn på 1 200 000 kr for ekstraordinære tiltak for fuktreduksjon og for infrastruktur elbillading. 500 000 ble utbetalt og benyttet i 2019. De ekstraordinære tiltakene vil fortsette sommer/høst 2020. Det resterende av lånetilsagnet som utgjør 700 000 kr vil bli brukt til dette arbeidet."

Det ble da i realiteten budsjettet/antatt ca. 700.000 til vedlikehold og elbilladere. Ikke hele denne rammen er brukt i 2020 og det er fortsatt gjenstående arbeider som spesifisert i budsjett 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 388 312 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 579 418.

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.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til årsmøtet i
Sameiet Vossegata 22

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vossegata 22 som viser et underskudd på kr 388 312. 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 rettvisende 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 revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som det 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 styret 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 driften vil bli avvirket.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no
PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS

PKF

Revisjon &
rådgivning

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mai 2021

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Khutsen

statsautorisert revisor



SAMEIET VOSSEGATEN 22
ORG.NR. 982 957 923, KUNDENR. 2917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 208 634	1 000 641	1 209 000
Andre inntekter	3	2 493	133 782	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 211 127	1 134 423	1 209 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-29 576	-27 445	-29 600
Styrehonorar	5	-50 000	-30 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-15 250	-14 375	-14 500
Forretningsførerhonorar		-82 841	-63 750	-68 000
Konsulenthonorar	7	-50 509	0	0
Drift og vedlikehold	8	-636 495	-537 424	-116 656
Forsikringer		-110 957	-96 921	-111 000
Festeavgift		-263 656	-263 656	-263 656
Kommunale avgifter	9	-160 378	-148 541	-160 080
Energi/fyring		-64 649	-89 001	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 878	-108 884	-111 000
Andre driftskostnader	10	-7 721	-35 766	-7 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 582 908	-1 415 763	-1 022 482
DRIFTSRESULTAT		-371 781	-281 340	186 518
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	13 379	13 771	13 185
Finanskostnader	12	-29 909	-4 491	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 530	9 280	13 185
ÅRSRESULTAT		-388 312	-272 060	199 703
Overføringer:				
Udekket tap		-388 312	-272 060	



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		124	4 751
Forskuddsbetalte kostnader		122 295	55 439
Driftskonto OBOS-banken		482 110	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		663	0
Innestående i andre banker		0	261 476
SUM OMLØPSMIDLER		605 192	321 666
<hr/>			
SUM EIENDELER		605 192	321 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-610 235	-221 923
SUM EGENKAPITAL		-610 235	-221 923
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 189 653	500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 189 653	500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 511	39 620
Leverandørgjeld		5 863	0
Skyldige offentlige avgifter	15	1 481	-276
Påløpte renter		251	136
Annen kortsiktig gjeld	16	8 668	4 109
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 774	43 589
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		605 192	321 666
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2021

Styret i Sameiet Vossegaten 22

Tor Martin Antonsen/s/

Carl Ludvig Corneliussen/s/

Sunniva Myklebostad/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 097 490
TV/Bredbånd	111 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 208 634

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydning reskontro	-140
Korrigerings lønn	-2 353
SUM ANDRE INNETEKTER	-2 493

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 200
Påløpte feriepengene	-2 400
Arbeidsgiveravgift	-10 096
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 576

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-50 509
SUM KONSULENTHONORAR	-50 509

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-510 040
Drift/vedlikehold VVS	-3 887
Drift/vedlikehold elektro	-12 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 899
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 890
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-636 495

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-160 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 378

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 607
Kontor- og datarekvisita	-214
Andre kontorkostnader	-1 494
Porto	-959
Gaver	-59
Bank- og kortgebyr	-3 389
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 721

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	35
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
Utbytte Gjensidige Forsikring	13 160
SUM FINANSINNEKTER	13 379

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 909
SUM FINANSKOSTNADER	-29 909

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019

-500 000

Økning i år

-700 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

10 347

-1 189 653**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 189 653****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-663

Skyldig arbeidsgiveravgift

-818

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-1 481**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-2 400

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)

-6 268

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-8 668



Sak 7

Godtgjørelse til styret 21-22

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrehonoraret er nå 31 500 per år.

Det foreslås at styrehonoraret for 21-22 justeres opp med 2,5 % i samsvar med konsumprisindeksen (1.1.2020-1.1.2021) til 32 250 per år, hvorav normalt 21 500 til styreleder og 5 375 kr til hvert styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret settes til 32 250,-



Sak 8

Husleie 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å holde tritt med kostnadene i samfunnet foreslår styret å øke husleien med 2%

Forslag til vedtak

Husleien økes med 2 % fra 1. juli 2021



Sak 9

Felleskostnader for garasje plass og parkeringsplass

Forslag fremmet av: Ole Marius og Carl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har vedlikeholdskostnader med garasjeanlegget/parkeringsplassene og det er ikke alle som har garasje/parkeringsplass. Vi foreslår at de som har garasje plass eller parkeringsplass betaler et lite månedlig beløp for å dekke antatt strøm og vedlikehold, og at beløpet øremerkes dette for å sikre vedlikehold av garasjen. Se vedlegg for utfyllende informasjon.

Forslag til vedtak

De som har garasje plass betaler 100 kr ekstra pr måned i husleie, og de som har parkeringsplass ute betaler 50kr ekstra pr måned. 3000,- av sum pr år går til antatt strøm. Resten øremerkes vedlikehold av garasjen.

Vedlegg

1. Felleskostnader for garasje plass.docx



Felleskostnader for garasje plass

Forslag til årsmøte 2021 i Sameiet Vossegaten 22
Forslagsstillere: Ole Marius og Carl

Bakgrunn

Vi har vedlikeholdskostnader med garasjeanlegget/parkeringsplassene og det er ikke alle som har garasje/parkeringsplass. Vi foreslår at de som har garasje plass eller parkeringsplass betaler et lite månedlig beløp for å dekke antatt strøm og vedlikehold, og at beløpet øremerkes dette for å sikre vedlikehold av garasjen.

Grunnlag

Under ligger et forslag til inntekt. Det er tenkt 100kr per måned for plass inne, og 50kr per måned for plass ute. Til sammen gir dette oss en årlig inntekt på 15600kr som kan øremerkes for garasjen i årlig budsjett.

Inntekt	Antall	Kost per mnd	Årlig inntekt
Inne	10	kr 100,00	kr 12 000,00
Ute	6	kr 50,00	kr 3 600,00
Totalt		kr 150,00	kr 15 600,00

Under ser dere et forslag til budsjett for garasjen og hva som ligger til grunn for tenkt minimum inntekt.

Utgifter	Årlig kostnad
Strøm	kr 3 000,00
Porter og dører	kr 4 300,00
Vask	kr 2 000,00
Div. elektrisk	kr 2 000,00
Div. vedlikehold	kr 4 300,00
Sum	kr 15 600,00

Her er en liten oversikt over strømkostnadene vi har hatt de siste tre årene. Hvis vi anslår at 80% går til fyring og heis (helt ut av det blå) og at garasjen står for halvparten av øvrig strøm til lys, port og annen elektronikk, vil vi ligge med en årlig kostnad knyttet til garasjen 7-10000kr. Å sette av 3000kr i budsjett tenker jeg derfor er vel innenfor.

Strøm	2019	2020	2021
Regnskap	kr 89 000,00	kr 65 000,00	
Budsjett		kr 90 000,00	kr 90 000,00
Prognose			kr 81 000,00



En annen løsning kan være at fellesutgifter for de som ikke har plass reduseres med 50kr, de som har plass ute blir der de er, og de som har plass inne settes opp med 50kr.

Det vil gi en liten økning i inntekter sammenlignet med i dag.

	Antall	Endring	Inntekt per mnd	Inntekt per år
Plass inne	10	50	500	6000
Plass ute	6	0	0	0
Ingen plass	6	-50	-300	-3600
Sum			200	2400

Forslag til vedtak

De som har garasjeplass betaler 100 kr ekstra pr måned i husleie, og de som har parkeringsplass ute betaler 50kr ekstra pr måned. 3000,- av sum pr år går til antatt strøm. Resten øremerkes vedlikehold av garasjen.



Sak 10

Bytte av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dagens revisor er PKF ReVisjon AS og honorar er 9500 + mva = 11 875 ink. mva

Reelle kostnader til revisor har vært enda høyere fordi revisor og har utarbeidet årsregnskap. Dette gjør nå av forretningsfører.

Gjennom OBOS har vi fått følgende tilbud

Otterstads Revisjonskontor 4 441,- ink. mva

BDO 5 550,- ink. mva

EY 5 712,5 ink. mva

OBOS anbefaler BDO

Styrets innstilling

Sameiet bytter revisor til BDO med virkning fra og med regnskapsåret 2021

Forslag til vedtak

Sameiet bytter revisor til BDO med virkning fra og med regnskapsåret 2021

Vedlegg

1. Tilbud revisjon EY.pdf
2. Tilbud revisjon Otterstad.pdf
3. Tilbud revisjon BDO .pdf



3/8/2021

Gmail - VS: Tilbud revisjon



Tor Martin Antonsen <tormar@gmail.com>

VS: Tilbud revisjon

Ragnvald Svendby <ragnvald.svendby@obos.no>
Til: Tor Martin Antonsen <tormar@gmail.com>

8. mars 2021 kl. 09:36

Hei igjen

Her er nytt tilbud.

Med vennlig hilsen

Ragnvald Svendby, rådgiver - eiendomsforvaltning

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf:22865435 / 95760505



Hammersborg Torg 1 | Pb 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon:22 86 55 00 | www.obos.no | www.styrerommet.no | www.vibbo.no

Fra: NO OBOS EY NO <obos@no.ey.com>

Sendt: mandag 8. mars 2021 09:28

Til: Ragnvald Svendby <ragnvald.svendby@obos.no>

Emne: RE: Tilbud revisjon

Heisan.

Vi vil kunne tilby kr 4 570 eksklusiv merverdiavgift for ordinær revisjon for regnskapsåret 2021.

I tillegg vil det komme ett engangsbeløp pr kr 230 eksklusiv merverdiavgift i forbindelse med en del administrativt arbeid med pålagt kundetiltak iht hvitvaskingsloven. Denne kostnaden vil kun være for 2021.03.08

Vi håper vårt tilbud vil være av interesse.

Med vennlig hilsen/Regards

--

Marita Gabrielsen | Manager|Siviløkonom og Statsautorisert revisor|Revisjon | Bodø
mon-fri 08.00-16.00

Ernst & Young AS

13 av 35

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=1b8a9256bf&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1693652207727290412&simpl=msg-f%3A1693652...> 1/3



3/8/2021

Gmail - VS: Tilbud revisjon

Donningens gate 7B 8006 Bodø, Norway
Office: +4724002400 | Mobile: +4791701889 | marita.gabrielsen@no.ey.com
Website: <http://www.ey.com>



From: Ragnvald Svendby <ragnvald.svendby@obos.no>
Sent: Thursday, March 4, 2021 2:48 PM
To: NO OBOS EY NO <obos@no.ey.com>
Subject: SV: Tilbud revisjon

Hei

Se svar nedfor.

Med vennlig hilsen
Ragnvald Svendby, rådgiver - eiendomsforvaltning

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf:22865435 / 95760505



Hammersborg Torg 1 | Pb 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon:22 86 55 00 | www.obos.no | www.styrerommet.no | www.vibbo.no

Fra: NO OBOS EY NO <obos@no.ey.com>
Sendt: torsdag 4. mars 2021 14:43
Til: Ragnvald Svendby <ragnvald.svendby@obos.no>
Emne: RE: Tilbud revisjon

Hei.

Vi trenger følgende opplysninger:

1. Er OBOS både forretningsfører og regnskapsfører? - JA
2. Antall enheter i sameiet? 23
3. Foreligger fordelingsregnskap? Nei
4. Fra hvilket år gjelder det? Har betydning for tilbudet prising av tilbudet ☺ – Velges på årsmøtet i år, første revisjon blir 2021-regnskapet.

Med vennlig hilsen/Regards

14 av 35

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=1b8a9256bf&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1693652207727290412&simpl=msg-f%3A1693652...> 2/3



3/8/2021

Gmail - VS: Tilbud revisjon

--

Marita Gabrielsen | Manager|Siviløkonom og Statsautorisert revisor|Revisjon | Bodø
mon-fri 08.00-16.00



Ernst & Young AS
Donningens gate 7B 8006 Bodø, Norway
Office: +4724002400 | Mobile: +4791701889 | marita.gabrielsen@no.ey.com
Website: <http://www.ey.com>

From: Ragnvald Svendby <ragnvald.svendby@obos.no>
Sent: Thursday, March 4, 2021 2:40 PM
To: NO OBOS EY NO <obos@no.ey.com>
Subject: Tilbud revisjon

Hei

Selskap 2917 Sameiet Vossegaten 22 ønsker tilbud på revisjon – hva trenger dere fra meg for å utstede dette?

Med vennlig hilsen
Ragnvald Svendby, rådgiver - eiendomsforvaltning

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf:22865435 / 95760505



Hammersborg Torg 1| Pb 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon:22 86 55 00 | www.obos.no | www.styrerommet.no | www.vibbo.no

The information contained in this communication is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. It may contain confidential or legally privileged information. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please notify us immediately by responding to this email and then delete it from your system. EY is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

The information contained in this communication is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. It may contain confidential or legally privileged information. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please notify us immediately by responding to this email and then delete it from your system. EY is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

15 av 35

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=1b8a9256bf&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1693652207727290412&simpl=msg-f%3A1693652...> 3/3



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Østliveien 43
1415 Oppegård
Tlf.nr.917 38 645
mos@otterstadrevisjon.no
Org.nr. 913 841 123

Til Sameiet Vossegaten 22

TILBUD PÅ REVISJON FOR BOLIGSELSKAP TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS MED FORVALTNING 2021





OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

TILBUD PÅ REVISJONSHONORAR FOR BOLIGSELSKAPER TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS MED FORVALTNING FOR 2021

Til orientering opplyses hvorledes våre honorarer beregnes for regnskapsåret 2021. Dette vil være honoraret som faktureres høsten 2021 med eventuell slutfaktura våren 2022 etter at revisjonen vedrørende 2020 er avsluttet og revisjonsberetningen er avgitt.

Under forutsetning av at de rutiner som OBOS har etablert benyttes (jmf. vedlegg) og at regnskap og styrets beretning og behandling er i tråd med lov- og vedtektsbestemmelser, kan vi tilby ordinær revisjon utført og honoraret beregnet til

kr 4 441

Honoraret justeres årlig.

Vi gjør oppmerksom på at det vil bli tilleggsfakturering etter nedlagt tid hvis vi for eksempel må skrive brev/mail ifm revisjonen (f.eks. etterlyse styreprotokoller, årsmøteprotokoller m.m.), regnskapet blir korrigert, nødvendig telefonkontakt for å få gjennomført revisjonen, telefoner fra styret eller forretningsfører m.m.

Vi gjør også oppmerksom på at fastprisen kun gjelder når OBOS Eiendomsforvaltning AS har ført regnskapet for hele regnskapsåret. Hvis OBOS Eiendomsforvaltning AS tar over forretningsførselen i løpet av året, vil første året bli fakturert på timebasis.

Pris for bistand ut over grunnhonorar: Faktureres på timebasis etter gjeldende timepris.

Til informasjon har oppdragsansvarlig revisor samt utøvende revisor over 30 års erfaring i revisjon av boligselskap hvor størstedelen har vært boligselskap hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, HBRI AS, USBL, Brækhus Dege og OBF AS.

Om det er ytterligere spørsmål i sakens anledning, vennligst kontakt undertegnede.

Oslo, 8.mars 2021
Otterstads Revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Vedlegg



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Vedlegg til tilbudsbrev vedr. OBOS sine rutiner

Vår pris er basert på at OBOS sine rutiner følges. Dette innbefatter at vi må få tilsendt følgende til
1. gangsrevisjonen fra styret evt. regnskapsfører ihht avtale mellom boligselskapet og regnskapsfører:

- Styremøtereferater for hele regnskapsåret (dvs. 01.01.- 31.12)
- Årsmøteprotokoll / generalforsamlingsprotokoll fra sist avholdte årsmøte/generalforsamling
- Hvis selskapet har /har hatt store vedlikeholdskostnader og inngått kontrakter med
entreprenører må disse vedlegges til 1.gangsrevisjonen.
- Avstemming av inntekter som ikke ligger i husleiesystemet.

Vi gjør oppmerksom på at alt ovenstående kan sendes direkte pr mail til
boligselskap@otterstadrevisjon.no



TILBUD PÅ REVISJON FOR BOLIGSELSKAPER TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2021

Oslo, 26.10.2020





Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

5. mars 2021

TILBUD PÅ REVISJONSHONORAR FOR SAMEIET VOSSEGATEN 22 TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2021

Under forutsetning av at de rutiner som OBOS har etablert benyttes (jmf. vedlegg) og at regnskap og styrets beretning og behandling er i tråd med lov- og vedtektsbestemmelser, kan vi tilby ordinær revisjon utført og honoraret beregnet til:

kr 5.550 inkl. mva.

Honoraret justeres årlig.

Vi gjør oppmerksom på at det vil bli tilleggsfakturering etter nedlagt tid hvis vi for eksempel må skrive brev/mail ifm revisjonen (f.eks. etterlyse styreprotokoller, årsmøteprotokoller m.m.), regnskapet blir korrigert, nødvendig telefonkontakt for å få gjennomført revisjonen, signere i Altinn, telefoner fra styret eller forretningsfører m.m.

Vi gjør også oppmerksom på at fastprisen kun gjelder når OBOS Eiendomsforvaltning AS har ført regnskapet for hele regnskapsåret.

Pris for bistand ut over grunnhonorar: Faktureres på timebasis etter gjeldende timepris.

Til orientering så er vi bl.a. revisor for mange av boligselskapene hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, HBRI AS, TOBB, Brækhus Dege og OBF AS.

Om det er ytterligere spørsmål i sakens anledning, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal /s/
registrert revisor



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Vedlegg til tilbudsbrev vedr. OBOS sine rutiner

Vår pris er basert på at OBOS sine rutiner følges. Dette innbefatter at vi må få tilsendt følgende til 1. gangsrevisjonen fra styret evt. forretningsfører/regnskapsfører ihht avtale mellom boligselskapet og forretningsfører / regnskapsfører:

- Styremøtereferater for hele regnskapsåret (dvs. 01.01.- 31.12)
- Årsmøteprotokoll / generalforsamlingsprotokoll fra sist avholdte årsmøte/generalforsamling
- Hvis selskapet har /har hatt store vedlikeholdskostnader og inngått kontrakter med entreprenører må disse vedlegges til 1.gangsrevisjonen.
- Avstemminger av inntekter som ikke ligger i husleiesystemet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO
Tlf. 23 11 91 00

www.bdo.no



Sak 11

Husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret iverksatte 20.1.2021 en prøveordning med lagring i utvalgte deler av fellesområdene. I tillegg ønsker vi å åpne opp for en prat rundt husordensregler og om de fungerer.

Nærmere beskrivelse:

Styret iverksatte 20.1.2021 en prøveordning:

«Vi ønsker da å iverksette en prøveordning der vi tar i bruk rommet under trappa i kjelleren til lagring, samt innerst i bod-gangen i 1.-etasje sør (uten å sette noe foran bod-dører). Vi i styret forbeholder oss retten til å avvikle prøveordningen på kort varsel, men vi ønsker at den løper til årsmøtet og evalueres der.»

Forslag til vedtak:

Punktet «Barnevogner, ski, sykler eller annet må ikke plasseres i trapperom eller ganger (JFR brannvern).»

endres til:

«Barnevogner, ski, sykler eller annet må ikke plasseres i trapperom eller ganger (jf. brannvern). Styret gis rom til å utvise skjønn og tillate lagring under trappa i kjeller og innerst i bod-gangen i 1.-etasje sør (uten å sette noe foran bod-dører).»

Styrets innstilling

Husordensregler endres ihht beskrivelse over. Årsmøtet mener at husordensreglene for øvrig er gode og ønsker at de etterleves.

Forslag til vedtak

Husordensregler endres ihht beskrivelse over. Årsmøtet mener at husordensreglene for øvrig er gode og ønsker at de etterleves.

Vedlegg

1. Husordensregler gammel.docx
2. Husordensregler ny.docx



HUSORDENDREGLER FOR SAMEIET VOSSEGATA 22 - vedtatt på årsmøte 20. mai 2019

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

Ved fremleie er sameierne ansvarlig for at leieboerne gjøres kjent med reglene og forholder seg til dem

Bruk av fellesarealer:

Barnevogner, ski, sykler eller annet må ikke plasseres i trapperom eller ganger (JFR brannvern).

Det er ikke tillatt å lufte husdyr i hagen eller på plenene foran inngangen. Mat må ikke legges ut til fuglene da det kan trekke til seg rotter, mus og lignende til eiendommen. Plener og beplantninger må vernes om.

Balkonger, vinduer og trapperom må ikke brukes til risting av tøy og tepper. Bruk teppebankestativ i bakgården. Banking av tepper skal ikke foregå på søn- og helligdager.

Inngangsdører, dører til kjeller og porter til garasjelegget skal alltid være låst. Lyset må slukkes når man forlater kjelleren eller garasjelegget. Uvedkommende må ikke slippes inn i bygget.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ. Motorsykler må ha egen parkeringsplass dersom de skal kunne parkere i kjelleren.

Ro og orden

Støy som forstyrrer naboene må ikke forekomme i leilighetene på søn- og helligdager og heller ikke mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager. Dersom støy ikke kan unngås, for eksempel ved vedlikehold, festlige anledninger eller lignende, skal naboene varsles på forhånd.

Søppel og renhold

Vanlig søppel må pakkes godt inn før det kastes i containeren. Husholdningsavfall skal pakkes inn i plast-/papiroposer som knyttes igjen. Dette for å hindre lukt og tilgrising av avfallscontainerne. Sameiet er omfattet av Oslo kommunes kildesortering. Plast, matavfall og restavfall skal sorteres i separate poser. Det finnes egne merkede containere for papp og papir. Pappesker MÅ brettes sammen før de legges i pappcontainer. Det er ikke anledning til å sette fra seg andre typer avfall, hverken i eller ved siden av avfallscontainer. Slikt avfall må



den enkelte beboer selv sørge for transport fra området. Glass og metall skal bringes til returpunktene.

Vedlikehold:

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av gårdens grøntanlegg og inngangsparti. Dette gjelder bl.a. klipping og stell av plen i hagen og foran inngangen, samt feiing og spyling av inngangsparti i sommerhalvår, og måking/strøing i vinterhalvår.

Alle sameiere/leieboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidene som arrangeres til felles beste.

HMS – Internkontroll

Seksjonseier pikter å gjennomføre internkontroll for å forebygge brann, vannskader, ulykke m.m., og herunder årlig besvare egenkontrollskjema utsendt av styret

Skilt på ringetablå og postkasser:

Alle navneskilt på ringetablå og postkasser skal ha samme preg.

Den enkelte sameier er ansvarlig for bestilling av postkasseskilt. «Postkasseskilt lite, Hvit», størrelse 32 x 78 mm kan bestilles fra Postens skiltbutikk. Styret sørger for navneskilt til ringetablå.

Grilling

Grilling med kull er ikke tillatt på balkongene.

Planter og buskvekster på balkongen må være slik at de ikke er til sjenanse for naboer.

Klager:

Eventuelle uoverensstemmelser om fortolkning av husordensreglene mellom naboer bør søkes løst ved samarbeid naboene imellom. Dersom dette ikke fører frem kan saken skriftlig bringes inn for styret. Alle henvendelser må dateres og underskrives av avsender.

Plikter:

Alle sameiere plikter å følge husordensreglene.



HUSORDENDREGLER FOR SAMEIET VOSSEGATA 22 - vedtatt på årsmøte 20. mai 2019. Endret på årsmøte 10. mai 2021.

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

Ved fremleie er sameierne ansvarlig for at leieboerne gjøres kjent med reglene og forholder seg til dem

Bruk av fellesarealer:

Barnevogner, ski, sykler eller annet må ikke plasseres i trapperom eller ganger (jf. brannvern). Styret gis rom til å utvise skjønn og tillate lagring under trappa i kjeller og innerst i bod-gangen i 1.-etasje sør (uten å sette noe foran bod-dører).

Det er ikke tillatt å lufte husdyr i hagen eller på plenene foran inngangen. Mat må ikke legges ut til fuglene da det kan trekke til seg rotter, mus og lignende til eiendommen. Plener og beplantninger må vernes om.

Balkonger, vinduer og trapperom må ikke brukes til risting av tøy og tepper. Bruk teppebankestativ i bakgården. Banking av tepper skal ikke foregå på søn- og helligdager.

Inngangsdører, dører til kjeller og porter til garasjelegget skal alltid være låst. Lyset må slukkes når man forlater kjelleren eller garasjelegget. Uvedkommende må ikke slippes inn i bygget.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ. Motorsykler må ha egen parkeringsplass dersom de skal kunne parkere i kjelleren.

Ro og orden

Støy som forstyrrer naboene må ikke forekomme i leilighetene på søn- og helligdager og heller ikke mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager. Dersom støy ikke kan unngås, for eksempel ved vedlikehold, festlige anledninger eller lignende, skal naboene varsles på forhånd.

Søppel og renhold

Vanlig søppel må pakkes godt inn før det kastes i containeren. Husholdningsavfall skal pakkes inn i plast-/papirposer som knyttes igjen. Dette for å hindre lukt og tilgrising av avfallscontainerne. Sameiet er omfattet av Oslo kommunes kildesortering. Plast, matavfall og restavfall skal sorteres i separate poser. Det finnes egne merkede containere for papp og



papir. Pappesker MÅ brettes sammen før de legges i pappcontainer. Det er ikke anledning til å sette fra seg andre typer avfall, hverken i eller ved siden av avfallscontainer. Slikt avfall må den enkelte beboer selv sørge for transport fra området. Glass og metall skal bringes til returpunktene.

Vedlikehold:

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av gårdens grøntanlegg og inngangsparti. Dette gjelder bl.a. klipping og stell av plen i hagen og foran inngangen, samt feiing og spyling av inngangsparti i sommerhalvår, og måking/strøing i vinterhalvår.

Alle sameiere/leieboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidene som arrangeres til felles beste.

HMS – Internkontroll

Seksjonseier plikter å gjennomføre internkontroll for å forebygge brann, vannskader, ulykke m.m., og herunder årlig besvare egenkontrollskjema utsendt av styret

Skilt på ringetablå og postkasser:

Alle navneskilt på ringetablå og postkasser skal ha samme preg.

Den enkelte sameier er ansvarlig for bestilling av postkasseskilt. «Postkasseskilt lite, Hvit», størrelse 32 x 78 mm kan bestilles fra Postens skiltbutikk. Styret sørger for navneskilt til ringetablå.

Grilling

Grilling med kull er ikke tillatt på balkongene.

Planter og buskvekster på balkongen må være slik at de ikke er til sjenanse for naboer.

Klager:

Eventuelle uoverensstemmelser om fortolkning av husordensreglene mellom naboer bør søkes løst ved samarbeid naboene imellom. Dersom dette ikke fører frem kan saken skriftlig bringes inn for styret. Alle henvendelser må dateres og underskrives av avsender.

Plikter:

Alle sameiere plikter å følge husordensreglene.





Sak 12

Nedbetaling av lån

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

18.11.2019 fikk vi lånetilsagn på 1.200.000 i OBOS-banken. Lånet har blitt utbetalt over to utbetalinger, den siste høsten 2020, og nedbetaling startet i 2020. Pr i dag har vi følgende:

Lån: 1.183.850

Nominell rente: 3,85% pa

Annuitetslån (Samme beløp pr måned i hele låneperioden)

343 gjenstående terminer (28 år og 7 måneder)

Om vi antar en snittrente på 4,5% i perioden øker dagens betaling (avdrag + renter) på 69.000 til 75.000 i året. Totale rentekostnader vil bli ca 950.000

Dersom vi øker årlig innbetaling (avdrag + renter) til 150.000 (ca 80.000 mer enn i dag) blir nedbetalingstiden 10 år og totale rentekostnader ca 290.000

Noen forhold som taler for å betale ned raskere enn 30 år:

- Det er risiko for at nytt nødvendig vedlikehold vil komme i løpet av perioden som vil kreve lån. Det er uheldig å akkumulere gjeld.
- De totale kostnadene for sameiet blir betraktelig lavere
- Styret tror at med dagens nivå på felleskostnader og antatt vedlikehold de neste årene, så er det mulig å betale ned lånet på 10 år uten å øke felleskostnadene vesentlig.

I år har vi fortsatt en del vedlikehold- og investeringskostnader

som er planlagt innenfor lånerammen. Samtidig har vi forsvarlig disponible midler, så vi foreslår å øke lånebetalingen noe fra dagens nivå.

Styret ønsker at årsmøtet sier seg enig i at lånebetaling til en viss grad skal prioriteres foran ikke nødvendig vedlikehold ihht beskrivelsen over og at vi har et mål om å betale ned lånet over 10 år.

Styrets innstilling

Årsmøtet ønsker at årlig betaling av lån fra 2022 skal tilsvare en nedbetalingstid på maksimum 10 år (antatt ca 150.000 i året) og at dette prioriteres foran ikke nødvendig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ønsker at årlig betaling av lån fra 2022 skal tilsvare en nedbetalingstid på maksimum 10 år (antatt ca 150.000 i året) og at dette prioriteres foran ikke nødvendig vedlikehold.



Sak 13

Kjøp av festet tomt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag om å fremme saken fra en beboer, og styret tenker det også er hensiktsmessig å diskuteres saken siden dette diskuteres av og til.

I dag betaler sameiet festeavgift på 263 400,- i året

Festeavgiften reguleres hvert 5. år i samsvar med konsumprisindeksen

Festetiden er 99 år fra 1. juli 1986

Etter 30 år (2016) har vi rett til å kreve innløsning hvert annet år.

Innløsningssum er normalt $25 \times \text{festeavgift} = 6\,868\,000,-$

Et lån på 6 868 000,- er i overkant av hva vi kan få som sameie. Vi kan antagelig få dette, og bedre rente, dersom vi tar opp individuelle lån. Men da må alle være enige i det.

Et annuitetslån på dette beløpet med 3,5% rente over 30 år vil koste ca 370.000 (renter + avdrag) i året (total 11,1 millioner) som over 100.000 mer enn vi betaler i dag i året. Dersom renten dobler seg til 7,0% blir årlig betaling ca 548.000 som er over det dobbelte av det vi betaler i dag.

Ved kjøp er det risiko for:

- Høyt lån som teller negativt i markedet når man skal selge (mulig mer negativt enn den positive effekten av å eie tomten)
- Risiko for vesentlig økte felleskostnader dersom vi har flytende rente og den går opp

Rentekostnaden vil uansett bli høy, og det vil være svært mange år til kjøpet får positiv effekt for sameiet. Samtidig er den positive effekten usikker for de enkelte eierne.

Beboer har vært i kontakt med utfester som ikke er villig til å selge for under 25 x festeavgift.

Styrets innstilling

Årsmøtet ser det ikke som lønnsomt for beboere å kjøpe festet tomt og saken forfølges ikke videre før den ev. tas opp på et senere årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ser det ikke som lønnsomt for beboere å kjøpe festet tomt og saken forfølges ikke videre før den ev. tas opp på et senere årsmøte.



Sak 14

Status fuktsikring og kjente utfordringer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Viser til årsmelding, regnskap og budsjett for arbeider som er gjort i 2020 og 2021. Målinger etter arbeidene som er gjort indikerer at det ikke er unormalt mye fukt i veggene i leilighetene i 1. etasje. Ref. budsjett vil noe ytterligere anbefalt fuktsikringsarbeid gjøres. Fuktmålinger vil bli gjort noen måneder etter at de siste tiltakene er gjort.

Ved mye nedbør renner det vann inn i nord-vest-hjørnet av garasjen. Styrets vurdering er at dette bør undersøkes nærmere.

Ved mye nedbør samles det noe vann ved sørveggen i garasjen.

Maling har flasket av på yttersiden av sørveggen. Styrets vurdering er at det bør gjøres fuktmålinger på sørveggen noen måneder etter de siste tiltakene er på plass før ev. fasade utbedres.

Styrets innstilling

Årsmøtet tar saken til orientering og støtter styrets anbefalinger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering og støtter styrets anbefalinger.



Sak 15

Kortlås på hovedinngang

Forslag fremmet av: Ole Marius

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Montere adgangskort på inngangsdør. Vi har fremdeles vanlig lås bare at dette kommer i tillegg. Jeg kan ta å montere den å ta kosten for utstyret. (Alle vil få 2 kort for å åpne døren)

Positive ting:

- Man trenger ikke tradisjonell nøkkel for å komme inn (man bruker en brikke)
- Man kan bruke samme brikke som på jobben hvis den har samme frekvens
- Når man har håndverkere/vaskehjelp osv trenger man ikke å gi tradisjonell nøkkelen til hoveddøren
- barna kan få en brikke
- man kan slette brikken veldig enkelt og legge til nye brikker uten å være redd for å miste dem
- man kan sette dette systemet med Assa Aloy på din egen dør (samme brikke for hoveddør og din dør) eller kan man kjøpe en elektronisk lås som går på samme frekvens så kan man kjøpe hva man vill

Negative ting:

- Man har en kortleser ved ringetablået
- Det er mulig å se hvem som har kommet inn når
- Det er noe vedlikehold (minimalt men fremdeles noe)
- Man trenger noe til å programmere nye og fjerne gamle brikker

Forslag til vedtak

Ole Marius monterer kortlås på hoveddør og tar inntil videre ansvar for brukerstøtte og vedlikehold.



Sak 16

Oppgradering/utvikling og mindre vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken er at det ofte kommer tanker og innspill om oppgradering/utvikling/vedlikehold. Vi ønsker her å presenteres styrets vurdering, og skape rom for å komme med innspill.

Følgende punkter har vært vurdert. Se vedlegg for beskrivelse og styrets forslag.

Sikkerhet

- * Skikkelig ytterdør ut mot hagen
- * Brannvarsling i garasje
- * Bytte rekkverk på balkonger til norm-høyde
- * Bedre garasjeport mot bakgården
- * Skifte netting i garasje til noe sikrere
- * Bytte brannsensorer

Miljø

- * Utvikling av hagen
- * Pusse opp i garasjen
- * Bytte ytterdører til leilighetene
- * Lyddempende dekorasjoner i fellesarealer
- * Bytte taklamper i fellesarealer
- * Bytte vinduer

Investering/utvikling

- * Solceller på taket.
- * Utvide parkeringsplass

Styrets innstilling

Årsmøtet støtter styrets vurderinger ihht vedlegg til saken

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets vurderinger ihht vedlegg til saken

Vedlegg

1. Utvikling og mindre vedlikehold.docx



Oppgradering/utvikling og mindre vedlikehold

Sikkerhet

Skikkelig ytterdør ut mot hagen

Det er lett å ta seg inn i hagen vår fra utsiden. Dagens dør til hagen er en balkongdør det er lett å glemme å låse og lett å bryte opp og ta seg inn. Antatt kostnad ca 15.000.

Styrets vurdering: Styret vurderer om det er rom i neste års budsjett til å bytte til solid ytterdør.

Brannvarsling i garasje

Det er ikke brannvarsling/sensor i garasjen i dag. Garasjen er egen branncelle og det er liten risiko for personskader ved branntilløp i garasjen.

Styrets vurdering: Prioriteres ikke nå, men styret vil innhente kostnadsestimat.

Bytte rekkverk på balkonger til norm-høyde

Alle rekkverk på vestveggen er fra litt til vesentlig under minimumshøyde ihht til dagens forskrift (90-120 cm avhengig av høyde). Det er ikke krav om at vi skal utbedre, men dette er et sikkerhetstiltak styret mener bør vurderes

Styrets vurdering: Det settes ned en gruppe som presenterer forslag for styret til rekkverk på balkonger som visuelt passer med eksisterende fasade og balkonger. Ev. utbedring skjer inntil videre for den enkelte beboers regning, men arbeider rapporteres inn til styret slik at ev. kostnader på et senere tidspunkt ev. kan dekkes av sameiet.

Bedre garasjeport mot bakgården

Dagens garasjeport mot bakgården er lett å bryte opp og krever at man går ut av bilen. Det har skjedd at beboere har glemt å låse porten.

Styrets vurdering: Prioriteres ikke nå, men styret innhenter kostnadsestimat.

Skifte netting i garasje til noe sikrere

Nettingen i åpningen fra garasje til bakgård er ganske lett å klippe opp slik at man kommer seg inn i garasjen. Vi har hatt innbrudd der – men det oppleves ikke som et vesentlig problem

Styrets vurdering: Prioriteres ikke nå.

Bytte brannsensorer

Dagens brannsentral er mer moderne enn sensorsystemet vi har. Dagens sensorer rapporterer hvilken etasje brannen er i, men ikke hvilken leilighet.

Styrets vurdering: Prioriteres ikke nå.



Miljø

Utvikling av hagen

Dersom det er ønskelig setter vi ned en gruppe som diskuterer og legger fram forslag til styret og kostnader prioriteres innenfor budsjett.

Bytte ytterdører til leilighetene

Noen beboere har ytret ønske om å bytte dør til leiligheten. Dette dekkes av den enkelte beboer, men styret skal godkjenne valgt dør.

Lyddempende dekorasjoner i fellesarealer (fremmet av Carl)

Det kan til tider komme en del støy fra gangen. Noe skyldes dør, men noe skyldes og antagelig egenskapene til veggen ut mot gangen. Er det flere som opplever dette som et problem? Bør vi iverksette noen støydempende tiltak?

Bytte taklamper i fellesarealer

En lampe i 1. etasje har fastbrent sokkel og må byttes om vi skal ha lys. Lamper og pærer er «gammeldagse», og med nye lamper vil det antagelig være lettere å bytte pære og lavere strømforbruk.

Styrets vurdering: Prioriteres ikke nå.

Bytte vinduer (fremmet av Sunniva)

Mange har vinduer fra bygget ble ferdigstilt i 1989. Nyere vinduer vil antagelig isolere bedre. Vinduer er den enkelte beboers ansvar. Er det noen flere som tenker på å bytte vinduer?

Investering/utvikling

Solceller på taket

Flere leverandører er i markedet med ulike løsninger. En foreløpig sondering indikerer at det kan være lønnsomt for sameiet og øke inntekter eller reduserer totale felleskostnader.

Styrets vurdering: Ønsker å utrede muligheter nærmere sammen med at vi får kontrollert taket for ev. behov for vedlikehold de neste årene. Ev. sak vil bli fremmet på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Utvide parkeringsplass

Nedre del av plenen brukes lite, og det kan være mulig å etablere ekstra parkeringsplasser i bakgården.

Styrets vurdering: Det ser ikke ut til at alle eksisterende plasser i bakgården benyttes. Prioriteres ikke nå.





Sak 17

Budsjett 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Henviser til vedlagt budsjett for 2021

Styrets innstilling

Det fremlagte budsjettforslaget for 2021 godkjennes

Forslag til vedtak

Det fremlagte budsjettforslaget for 2021 godkjennes

Vedlegg

1. Budsjett 2021.docx



SAMEIET VOSSEGATEN 22

BUDSJETT 2021

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 208 634	1 000 641	1 249 408
Andre inntekter	3	2 493	133 782	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 211 127	1 134 423	1 249 408
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-29 576	-27 445	-32 980
Styrehonorar	5	-50 000	-30 000	-31 500
Revisjonshonorar	6	-15 250	-14 375	-6 000
Forretningsførerhonorar		-82 841	-63 750	-72 000
Konsulenthonorar	7	-50 509	0	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-636 495	-537 424	-363 667
Forsikringer		-110 957	-96 921	-125 000
Festeavgift		-263 656	-263 656	-263 656
Kommunale avgifter	9	-160 378	-148 541	-162 100
Energi/fyring		-64 649	-89 001	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 878	-108 884	-114 000
Andre driftskostnader	10	-7 721	-35 766	-5 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 582 908	-1 415 763	-1 281 547
DRIFTSRESULTAT		-371 781	-281 340	-32 139
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	13 379	13 771	12 100
Finanskostnader	12	-29 909	-4 491	-46 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 530	9 280	-33 900
ÅRSRESULTAT		-388 312	-272 060	-66 039
Overføringer:				
Udekket tap		-388 312	-272 060	-66 039
Nedbetaling av lån				-25 000
Disponible midler bank		482 110		381 071



Kommentarer til budsjett 2021

Drift og vedlikehold

Til nå 2021

6601 Drift/vedl.hold bygninger	-4 095	Fikset rør fra takrenne sørveggen
6602 Drift/vedl.hold VVS	-68 750	Beslag
6603 Drift/vedl.hold elektro	-15 625	Elkontroll
6606 Drift/vedl.hold heiser	-21 695	Årlig heiskontroll
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	-2 244	Årskontroll garasjeport
<u>Sum til nå</u>	<u>-112 409</u>	

Mer vi vet kommer

Vedlikehold garasjeport	-11 733
Utbedringer etter elkontroll	-38 125
Elbilladere	-110 000
Utbedringer balkonger	-40 000
Diverse	-40 000
Årskontroll brann	-11 400
<u>Sum kommer i 2021</u>	<u>-251 258</u>

Totalt 2021 **-363 667**

Diverse vedlikehold styret tenker å prioritere i 2021

- Utbedre varmtvannstilførsel. Antagelig bytte sirkulasjonspumpe
- Reparere takrenne to steder der vann blir ledet inn på balkonger
- Kutte trær på vestsiden av tomta for å bedre solforhold i hagen og til de lavere etasjene, samt vurdere å få kuttet trær på nabotomt i sør

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiégebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Det er budsjettert med kr 117 000 i forsikringspremie for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vossegaten 22.



Konsulenttenester

Rådgivning i forbindelse med fuktsikringsarbeider.

Styrehonorar

Honoraret til sittende styre vedtatt på årsmøte i 2020.

Lån

Sameiet Vossegaten 22 har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet og egen sak om nedbetaling av lån.

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 at felleskostnader økes med 2% fra juni 2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sak 18

Valg av tillitsvalgte

På forrige årsmøte ble Carl og Tor Martin valgt for ett år, mens Sunniva ble valgt for to år. Carl stiller som leder for ett år under forutsetning at han får med seg noen fra det gamle styret. Sunniva kan tenke seg å tre ut av styret, og Tor Martin kan tenke seg å fortsette. I tillegg er vi så heldige at Lillian Trevland har sagt seg villig til å stille til valg. Med bakgrunn i dette fremmer styret følgende verv og kandidater til valg:

Innstilling

Leder 1 år: Carl Corneliussen

Styremedlem 1 år: Tor Martin Antonsen

Styremedlem 2 år: Lillian Trevland

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Carl Ludvig Corneliussen

Valg av 1 Styremedlem1 Velges for 1 år

Tor Martin Antonsen

Valg av 1 Styremedlem2 Velges for 2 år

Lillian Trevland



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.