



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		820 368	856 465
Sum inntekter		820 368	856 465
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		716 223	731 556
Sum kostnader		754 758	771 491
Driftsresultat		65 610	84 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 711	4 051
Sum finansinntekter		5 711	4 051
Annen finanskostnad		18 903	21 967
Sum finanskostnader		18 903	21 967
Netto finans		-13 192	-17 916
Ordinært resultat før skattekostnad		52 418	67 058
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 418	67 058
Årsresultat		52 418	67 058
Totalresultat		52 418	67 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 418	67 058
Sum overføringer og disponeringer		52 418	67 058



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		27 729	27 265
Sum fordringer		27 729	27 265
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 325	308 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 325	308 188
Sum omløpsmidler		347 054	335 453
SUM EIENDELER		347 054	335 453

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		94 911	147 329
Sum opptjent egenkapital		-94 911	-147 329
Sum egenkapital		-94 911	-147 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		412 821	455 861
Sum annen langsiktig gjeld		412 821	455 861
Sum langsiktig gjeld		412 821	455 861
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87	124
Leverandørgjeld		20 911	23 443
Annen kortsiktig gjeld		8 147	3 354
Sum kortsiktig gjeld		29 144	26 921
Sum gjeld		441 965	482 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 054	335 453



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536621

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		820 368	856 465
Sum inntekter		820 368	856 465
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		716 223	731 556
Sum kostnader		754 758	771 491
Driftsresultat		65 610	84 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 711	4 051
Sum finansinntekter		5 711	4 051
Annen finanskostnad		18 903	21 967
Sum finanskostnader		18 903	21 967
Netto finans		-13 192	-17 916
Ordinært resultat før skattekostnad			
		52 418	67 058
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		52 418	67 058
Årsresultat		52 418	67 058
Totalresultat		52 418	67 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 418	67 058
Sum overføringer og disponeringer		52 418	67 058



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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		27 729	27 265
Sum fordringer		27 729	27 265
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 325	308 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 325	308 188
Sum omløpsmidler		347 054	335 453
SUM EIENDELER		347 054	335 453
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		94 911	147 329
Sum opptjent egenkapital		-94 911	-147 329



Sum egenkapital	-94 911	-147 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	412 821	455 861
Sum annen langsiktig gjeld	412 821	455 861
Sum langsiktig gjeld	412 821	455 861
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	87	124
Leverandørgjeld	20 911	23 443
Annen kortsiktig gjeld	8 147	3 354
Sum kortsiktig gjeld	29 144	26 921
Sum gjeld	441 965	482 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	347 054	335 453



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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



Til seksjonseierne i Boligsameiet Oppsalveien 34

Velkommen til årsmøte, torsdag 17. juni 2021 kl. 15:00 på Oppsal Samfunnshus (rom 207)

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Oppsalveien 34 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Oppsalveien 34 avholdes
torsdag 17. juni 2021 kl. 15:00 på Oppsal Samfunnshus (rom 207)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Glassvegg mellom verandaer i første etasje

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av 1 representant til valgkomiteen for 2 år

Oslo, 02.03.2021

Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34

Kjell Nilsen/s/ Fred-Olav Løvstad/s/ Heidi Rygh/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Styreperiode
Leder	Kjell Nilsen	Oppsalveien 34	2020-2022
Styremedlem	Fred-Olav Løvstad	Oppsalveien 34	2019-2021
Styremedlem	Heidi Rygh	Oppsalveien 34	2020-2022
Varamedlem	Astrid Larsen	Oppsalveien 34	2020-2022
Varamedlem	Dagny Louise Rekaa	Oppsalveien 34	2019-2021

Valgkomiteen

Kirsten Margrethe Danielsen	Oppsalveien 34	2020-2022
Reidun Kristoffersen	Oppsalveien 34	2019-2021

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 ansettelses.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Oppsalveien 34

Sameiet består av 21 seksjoner.

Boligsameiet Oppsalveien 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983091342.

Sameiet ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med adresse Oppsalveien 34.

Sameiets gårds- og bruksnummer er 146/635.

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.

Boligsameiet Oppsalveien 34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret:

Det er avholdt 13 formelle styremøter i perioden og 3-4 uformelle møter rettet mot enkeltsaker. I tillegg har det vært kommunikasjon i styret på tlf., sms og e-mail i hastesaker.

Grunnet den pågående coronaepidemien ble årsmøtet for 2019 (26.04.2020) avholdt analogt. Dvs. all informasjon og beslutninger rundt årsmøtet ble gjort skriftlig og pr. post fra OBOS. Det samme gjaldt avstemninger.

28.10.2020 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Oppsal Samfunnshus. Se egen sak lenger ned. Styret har bestått av styreleder Kjell Nilsen, styremedlemmer Fred O. Løvstad og Heidi Rygh, samt varamedlem Astrid Larsen som har vært innkalt til alle styremøter.

Ytre vedlikehold: Det har vært vannlekkasje i leilighet 15, ved stuevinduet mot syd. Dette var også innberettet i fjorårets årsberetning. Årsaken undersøkes og forsikringsselskap og entreprenør søker å finne årsaken. Det har vært flere befaringer og undersøkelser i sakens anledning. Flere fremstøt og reparasjoner har vært forsøkt, men man finner ikke den egentlig årsaken til lekkasjen. Er det veggen eller taket? Det arbeides fortløpende med saken. Det er blitt gjort midlertidige foranstaltninger for å begrense skadene.

Garasjen er vasket og feiet. Dette vil bli gjort som en rutine ca. annet hvert år fremover. HMS-programmet er ajourført og det er foretatt mindre vedlikehold og justeringer.

Økonomi: Som følge av større reparasjons- og vedlikeholdsarbeider i 2019/2020 har økonomien vært noe svekket, men styret ser nå lysere på situasjonen fremover.

Drift: Den daglige drift er under kontroll med god hjelp av vår hovedleverandør av tjenester til sameiet, Bygårdsservice as.

Gjesteparkeringen er utvidet med plass til 2 biler.

Det er foretatt en del beskjæringer av vegetasjonen rundt blokka og dette vil bli fortløpende fulgt opp.

Som følge av den Handlingsplanen styret nå jobber etter, er det en mye bedre og mer oversiktlig drift av sameiet både praktisk og økonomisk.

HMS bl.a. blir fortløpende fulgt opp slik loven krever.

Nye vedtekter: Som følge av revidering av eierseksjonsloven pr. 01.01.2019 ble det 28.10.2020 avholdt ekstraordinært årsmøte på Oppsal Samfunnshus. Eneste sak på dagsorden var sameiets gamle vedtekter tilpasset den nye eierseksjonsloven med tilpasninger til sameiets status og drift. Bydel Østensjø v/Boligkontorets råderett over tideling av ledige leiligheter i sameiet, gikk ut 31.12.2020, og ble etter forhandlinger forlenget med 10 år til 31.12.2030. Styret fremmet her forslag om nye prioriteringer ved tideling av leiligheter i sameiet. Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.

Bygging/fortetting i Oppsal-området: Dette er en stor sak som løper fortsatt. Styret har vært representert i et større arbeid med planprogrammet. Det har vært avholdt mange



møter og saken fortsetter langt inn i 2020 og 2021. Saken er foreløpig utsatt noe grunnet omorganisering i Byutviklingskomitéen. Styret vil fortløpende redegjøre når det foreligger konkrete utviklinger i saken. Styrets representant og talsmann i saken er Fred-Olav Løvstad, leilighet 8.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 820 368.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 754 758.

Kommentarer til avvik mellom bokført kostnad og budsjett:

- Drift og vedlikehold utvendig anlegg: I budsjettet ble det satt av kr 10 000 til beplantning o.l., mens bokført kostnad er kr 61 281. Det er asfaltering og vedlikehold av støyskjerm som utgjør avviket.
- Konsulentonorar: Det er brukt kun kr 10 110 mot kr 35 000 i budsjett. Det ble tatt høyde for kr 30 000 i juridisk bistand, i forbindelse med saken mot Oslo Kommune (Boligbygg). Saken ble avsluttet i januar 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 52 418 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene på sameiets lån utgjorde kr 43 040 i 2020. Resultat korrigert for avdrag er på kr 9 378.

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 317 910. Dette utgjør ca. en tredjedel av sameiet årlige inntekter, og anses som solid vurdert opp mot et normalt driftsbudsjett.

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 180 000 til ordinært vedlikehold.

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 feiegebyr 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.

Forretningsførerhonorar

Styret har forhandlet avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning, og fått redusert årlig forretningsførerhonorar med ca. kr 12 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 599. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Oppsalveien 34. Det ble registrert to skadesaker i 2020, begge relatert til vann/lekkasjer.

Lån

Boligsameiet Oppsalveien 34 har ett lån i OBOS. Lånet har flytende rente på 3,85 %, og nedbetales i månedlige terminbeløp (både renter og avdrag). Lånet skal etter nedbetalingsplanen være ferdig nedbetalt i november 2028. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. Styret ønsker å bygge opp kapital til fremtidig vedlikehold, blant annet taket, som må utbedres i løpet av de nærmeste årene. Styret ønsker også å styrke vedlikeholdsfondet, for å sørge for en forutsigbar økonomi, både nå og fremtidig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Oppsalveien 34

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Oppsalveien 34.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZEP66-P8DVY-EYTE8-EUEMO-M1YQK-7BPEW



BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	820 368	745 740	820 000	902 000
Andre inntekter		0	110 725	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		820 368	856 465	820 000	902 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 535	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 160	-7 054	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 200	-79 883	-82 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-10 110	-99 780	-35 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-167 422	-152 926	-126 000	-180 000
Forsikringer		-34 691	-30 993	-33 000	-43 000
Kommunale avgifter	8	-129 987	-120 265	-131 000	-132 000
Energi/fyring		-25 622	-27 120	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 061	-92 094	-110 000	-112 000
Andre driftskostnader	9	-149 970	-121 441	-157 000	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-754 758	-771 491	-746 000	-768 000
DRIFTSRESULTAT		65 610	84 974	74 000	134 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 711	4 051	0	0
Finanskostnader	11	-18 903	-21 967	-22 000	-16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 192	-17 916	-22 000	-16 000
ÅRSRESULTAT		52 418	67 058	52 000	118 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		52 418	67 058		



BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 729	27 265
Driftskonto OBOS-banken		66 864	57 310
Sparekonto OBOS-banken		52 497	152 137
Sparekonto OBOS-banken II		199 964	98 741
SUM OMLØPSMIDLER		347 054	335 453
SUM EIENDELER		347 054	335 453
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-94 911	-147 329
SUM EGENKAPITAL		-94 911	-147 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	412 821	455 861
SUM LANGSIKTIG GJELD		412 821	455 861
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 689	3 354
Leverandørgjeld		20 911	23 443
Påløpte renter		87	124
Annen kortsiktig gjeld	14	4 458	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 144	26 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 054	335 453
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2021
Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34

Kjell Nilsen/s/

Fred-Olav Løvstad/s/

Heidi Rygh/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	820 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	820 368

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-69
Naturalytelser speilkonto	69
Arbeidsgiveravgift	-4 935
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 535

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 095, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 160.

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

Juridisk bistand	-2 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 954
SUM KONSULENTHONORAR	-10 110

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (Impregnering fasade, beslag, spyling gavlvegg mm)	-47 618
Drift/vedlikehold elektro (EI-kontroll kjeller, stikkontakter mm)	-15 697
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Asfalt, vedlikehold støygjerde mm)	-61 281
Drift/vedlikehold heisanlegg (Servicekontrakt, feilsøk, heisalarm)	-37 750
Drift/vedlikehold brannsikring (Brannvarsler, batteri)	-3 086
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Service port)	-1 990
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 422

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-78 393
Renovasjonsavgift	-51 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-129 987

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-3 750
Driftsmateriell	-4 365
Vaktmestertjenester	-124 834
Renhold ved firmaer	-4 194
Trykksaker	-786
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 095
Andre kontorkostnader	-2 660
Porto	-1 031
Bilgodtgjørelse	-521
Reisekostnader	-50
Bankgebyr	-2 734
Velferdskostnader	-2 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 970

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	45
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 583
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 083
SUM FINANSINNTEKTER	5 711

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 903
SUM FINANSKOSTNADER	-18 903

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL, AKKUMULERT ÅRSRESULTAT)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2018	-500 000
Nedbetalt tidligere	44 139
Nedbetalt i år	43 040
	-412 821
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-412 821

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 458
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 458



INNKOMNE FORSLAG

A) Glassvegg mellom verandaer i første etasje

Forslagsstiller: Evelyn Reese

Kan det bli satt opp en liten glassvegg mellom verandaene i første etasje? Har tatt opp dette i 2014, men nye naboer er kommet til siden.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, forutsatt at en slik løsning betales av den enkelte seksjonseier. Imidlertid er forslaget ukonkret med tanke på utførelse. Styret ønsker å utrede ulike løsninger, både med hensyn til høyde, lengde, pris etc. Forslag vil fremlegges for et senere ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utrede ulike løsninger på skillevegg på verandaene i første etasje.

Flertallskrav: Fullmakt for utredning krever alminnelig flertall (minst 50 %).

Når forslag til løsning foreligger: En fastmontert løsning på verandaen vil sannsynligvis utløse søknadsplikt for fasadeendring hos Plan- og bygningsetaten, og utløser dermed krav om 2/3 flertall. Fastmonterte løsninger for sol- og vindavskjerming krever også 2/3 flertall i henhold til vedtektenes § 3-1(5).



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder: Kjell Nilsen Ikke på valg

Styremedlem: Heidi Rygh Ikke på valg

Styremedlem: Fred O. Løvstad Gjenvalg for 2 år

Varamedlem: Astrid Larsen Ikke på valg

Valgkomité: Kirsten Danielsen Ikke på valg

Valgkomité: Reidun Kristoffersen Gjenvalg for 2 år

I valgkomiteen for Boligsameiet Oppsalveien 34

Kirsten Margrethe Danielsen

Reidun Kristoffersen



Annen informasjon om sameiet

Klausulerte omsorgsboliger

Boligsameiet Oppsalveien 34 har i sine vedtekter klausuler rundt blant annet alder og funksjonsnedsettelse for å kunne eie seksjon i sameiet.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Likevel er seksjonen klausulert med at den kun kan rådes rettslig over av personer over 55 år eller personer med en funksjonsnedsettelse med behov for en tilrettelagt leilighet m/heis eller garasje.

Oslo Kommune har tildelingsrett. Når seksjonen har mottatt høyeste bud ved salg, varsles dette skriftlig til Oslo kommune ved Bydel Østensjø. Personer som da står på venteliste hos Bydel Østensjø gis anledning til å tre inn i kjøpekontrakten på samme vilkår som kjøper. Bydel Østensjø skal innen 15 dager underrette selger/styret i sameiet, om de har personer som ønsker å tre inn i kjøpekontrakten.

Skjøte på seksjonene (ved salg) kan ikke tinglyses uten samtykke fra Oslo kommune ved Bydel Østensjø.

Seksjonseierne har forkjøpsrett ved å tre inn i kjøpekontrakt på samme vilkår som kjøper, men kan kun eie én seksjon. Oslo kommune har forkjøpsrett i ti – 10 – år fra 1.1.2021, men kan ikke eie mer enn 10 % av seksjonene i sameiet.

Se sameiets vedtekter for utfyllende informasjon.

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 kjøper vaktmestertjenester av Bygårdsservice AS. Tjenesten inkluderer renhold av fellesarealer.

Parkering

Det følger en plass til hver leilighet i garasjekjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles av Sikkerhet og Design via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86662875. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller

om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Boligsameiet Oppsalveien 34 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Det er lagt varmematter i adkomstvei, med tilskudd fra Velferdsetaten i Oslo Kommune, Oppsalfondet og Oppsal Vel.
2018	Utbedring av teglfasade og deler av tak. Ny utebelysning.
2017	Trapperommet er malt
2016	Div. utomhus: Beplantning og maling av støyskjerm mot t-bane.
2012 - 2012	Beising av hus
2006	Div. utomhus: Det er utført påfyll av singel foran platået i 1. et. for å gjøre adkomsten til utearealene tryggere. Veier og uteplass er forbedret med ny singel, med tilskudd fra Helse- og Velferdsetaten i Oslo Kommune.

For å sikre trappene har styret fått montert flere håndløpere i trappene ved inngang og nødutgang i nord.