



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

### 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, 24.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 992 460	1 844 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 992 460</b>	<b>1 844 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 050	45 640
Annen driftskostnad		1 893 692	1 338 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 948 742</b>	<b>1 384 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 718</b>	<b>460 147</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 255	914
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 255</b>	<b>914</b>
Annen finanskostnad		23 825	27 134
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 825</b>	<b>27 134</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 570</b>	<b>-26 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 149</b>	<b>433 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 149</b>	<b>433 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 149</b>	<b>433 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 149</b>	<b>433 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 149	433 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>22 149</b>	<b>433 927</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58	46 227
Sum fordringer		58	46 227
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		955 756	594 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		955 756	594 822
Sum omløpsmidler		955 814	641 049
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>955 814</b>	<b>641 049</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		83 114	105 262
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-83 114</b>	<b>-105 262</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-83 114</b>	<b>-105 262</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		561 530	582 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>561 530</b>	<b>582 422</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>561 530</b>	<b>582 422</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		106	158
Leverandørgjeld		460 556	140 841
Annen kortsiktig gjeld		16 736	22 891
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>477 398</b>	<b>163 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 038 928</b>	<b>746 312</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>955 814</b>	<b>641 049</b>



## Til seksjonseierne i Øraker Boligsameie. Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021:

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus blir møtet avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på [www.styrerommet.no](http://www.styrerommet.no)

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

Saker som behandles:

Behandling av lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte, honorar til tillitsvalgte, i tillegg til eventuelle forslag som er levert innen gitt frist.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **28.04.2021 – kl. 16.00.**
- Dog, må møtet holdes åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **01.05.2021 – kl. 16.00.**

Hvordan deltar du?

- Du får en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo (boligselskapets hjemmeside).
- Trykk på linken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen pr post. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

### Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt? Analog deltagelse!

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

**NB. Det er ikke anledning til å avgi stemme både digitalt og på analog løsning!**

Til behandling foreligger:

- 1- **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**  
Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.
- 2- **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
- 3- **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020: Side 3 - 14.**  
A) Årsrapport og regnskap for 2020  
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- 4- **GODTGJØRELSER: Side 10 i budsjettet.**  
A) Styret

**VALG AV TILLITSVALGTE: Side 2 inneholder de foreslåtte kandidatene.**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomite

Styret i Øraker Boligsameie  
**NB. Les side 1 og 2 nøye!**



**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her**  
Dette skjemaet er **KUN** for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes **28.04.2021 – kl. 16.00** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **01.05.2021 – kl. 16.00**, slik at din deltagelse blir registrert.

**Selskapsnummer:** 5414. **Selskapsnavn** Øraker Boligsameie

**Seksjonsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

**Saker til behandling:**

**Du stemmer ved å krysse av for ønsket svar. Se eksempel:**

<b>Eksempel: Stemmer</b>	<b>For</b>	<b>X</b>	<b>Mot</b>	
--------------------------	------------	----------	------------	--

**1- Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

<b>Stemmer:</b>	<i>For</i>		<i>Mot</i>	
-----------------	------------	--	------------	--

**2- Valg av protokollvitner:**

Som protokollvitne(r) er det foreslått: **Petter Ask Haakonsrud** og **Maia Flood Kjeldsen**

<b>Stemmer:</b>	<i>For</i>		<i>Mot</i>	
-----------------	------------	--	------------	--

**3- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

<b>Stemmer:</b>	<i>For</i>		<i>Mot</i>	
-----------------	------------	--	------------	--

**4- Fastsettelse av godtgjørelse til styret: Kr 50 000 til fordeling på styret.**

<b>Stemmer:</b>	<i>For</i>		<i>Mot</i>	
-----------------	------------	--	------------	--

**5- Valg av tillitsvalgte**

<b>Stemmer:</b>	<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
	Styremedlem: 2 år	<b>Christine Sørkedalen</b>	
	Styremedlem: 2 år	<b>Maia Flood Kjeldsen</b>	
	Valgkomite: 1 år	<b>Tom Thorstensen</b>	

Hvem kan delta?

Eiere og ektefelle eller eventuelle samboere kan delta, men bare én har stemmerett.

**Denne stemmeseddelen sendes til styret: [orakerboligsameie@styrerommet.no](mailto:orakerboligsameie@styrerommet.no)**

Ved annen måte for innlevering, kontakt styret.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Morten Drægni	Sponhoggveien 39 B
Styremedlem	Johan Fredrik H. Brinch	Sponhoggveien 39 A
Styremedlem	Helga Tove Grindhaug	Sponhoggveien 41 B
Styremedlem	Victor Hafr	Sponhoggveien 41 B
Styremedlem	Siv Tone Johansen	Sponhoggveien 37 B

### Valgkomiteen

Tom Thorstensen Sponhoggveien 41 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Øraker Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Øraker Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984141173, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Sponhoggveien 37-41

Gårds- og bruksnummer:

10 839

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.

Øraker Boligsameie 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

2020 har vært et aktivt år for styret og sameiet. Vi vil under redegjør kort for de viktigste punktene sett fra styrets ståsted:

## Vedlikeholdsrapport

Arbeidet med vedlikeholdsrapport og oppfølging av denne har vært styrets primære fokus i året som har gått. Ekstraordinært årsmøte vedtok å følge styrets foreslåtte tilnærming med å starte arbeider i garasjen, enkelte utvalgte terrasser og andre anbefalte arbeider. Etter vedtak på ekstraordinært årsmøte har styret fortsatt arbeidet med OPAK og status per februar 2021 er at oppdragsbeskrivelse er ferdigskrevet og innen kort tid vil bli sendt ut på anbud.

## Oppgradering av sameiets lysarmatur

I 2020 har alt av lysarmatur i sameiet blitt skiftet og modernisert. I tillegg nye panelovner installert i samtlige oppganger og andre mindre arbeider.

## Oppgradering uteområder

Styret engasjerte gartner i 2020 for nødvendige arbeider. Styret planlegger å fortsette med flere tiltak for å løfte uteområdet gradvis i 2021.

## Helse, miljø og sikkerhet

Styret har fortsatt det gode arbeidet med HMS. Det har blitt gjennomført vernerunder, risikoområder har blitt identifisert og tiltak har blitt iverksatt. Styret har fordelt en HMS-oversikt til alle beboere. Vi ber om at alle er sitt ansvar bevisst og gjør det de kan for sikre sameiet og våre beboere mot uønskede hendelser.

## Dugnader

Vår- og høstdugnad ble gjennomført med godt oppmøte fra sameiets beboere. Særlig høstdugnaden opplevdes som særlig positivt fra styrets side, og vi takker alle som deltok.

## Vibbo

Styret har i 2020 fortsatt å bruke Vibbo som primær kommunikasjonskanal til sameiets beboere, noe vi sikter på å videreføre i 2021.

## 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 1 992 460**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter ref. note 3.



## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen **kr 1 948 742**.

Dette er langt lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatte rehabiliteringsprosjekter.

## Resultat

Årets resultat på **kr 22 149** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 478 416**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 6 500 000** til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av garasjen, rehabilitering av utvalgte balkonger og beslagsarbeider på takene.

## 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 budsjettet varslet økning i energikostnader.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øraker Boligsameie.

## Lån

Øraker Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a.

Sparekonto 0,20 % p.a.

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 5 % fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





## **BDO**

regnskapskjøkk 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 selskaps 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 revisjonskjøkk 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 bokføringskjøkk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## PENNEO

Signaturene i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"-sticker digital signatur.  
De signerende parters identitet er registrert, og er listet nedenfor.

\*Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument.\*

**Sven Mozart Aanvold**

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.100.100

2022-05-07 15:58:06



PDF-fil: 120614141173-2020-ÅRSREGNSKAP-ØRAKER BOLIGSAMEIE-2022-05-07-15:58:06

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er list og tids-stempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Herorden bekrefter et dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo-signature service («penneo@penneo.com»). Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevis som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validata>



**ØRAKER BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 971 624	1 828 680	1 972 000	2 062 000
Andre inntekter	3	20 836	15 997	20 000	6 520 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 992 460</b>	<b>1 844 677</b>	<b>1 992 000</b>	<b>8 582 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 050	-5 640	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 666	-6 536	-8 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-87 203	-84 745	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-140 622	-152 434	-5 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-741 835	-154 358	-4 270 000	-7 075 000
Forsikringer		-148 130	-129 840	-140 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-368 706	-340 192	-368 500	-372 200
Energi/fyring		-57 740	-93 086	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 462	-142 048	-155 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-181 329	-235 651	-215 000	-260 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 948 742</b>	<b>-1 384 530</b>	<b>-5 405 050</b>	<b>-8 329 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>43 718</b>	<b>460 147</b>	<b>-3 413 050</b>	<b>252 050</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 255	914	0	0
Finanskostnader	12	-23 825	-27 134	-200 000	-18 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-21 570</b>	<b>-26 220</b>	<b>-200 000</b>	<b>-18 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>22 149</b>	<b>433 927</b>	<b>-3 613 050</b>	<b>234 050</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		22 149	433 927		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		58	7 993
Forskuddsbetalte kostnader		0	38 234
Driftskonto OBOS-banken		650 798	291 325
Sparekonto OBOS-banken		304 958	303 497
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>955 814</b>	<b>641 049</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>955 814</b>	<b>641 049</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-83 114	-105 262
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-83 114</b>	<b>-105 262</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	561 530	582 422
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>561 530</b>	<b>582 422</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 809	21 964
Leverandørgjeld		460 556	140 841
Påløpte renter		106	158
Annen kortsiktig gjeld	15	927	927
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>477 398</b>	<b>163 890</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>955 814</b>	<b>641 049</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2021  
Styret i Øraker Boligsameie

Morten Drægni /s/

Johan Fredrik H. Brinch /s/

Helga Tove Grindhaug /s/

Victor Hafr /s/

Siv Tone Johansen /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**

Fellesutgifter	1 971 624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 971 624</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger: Lading el-bil	20 036
Salg av nøkler	800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>20 836</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 050</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 666.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS: Diverse teknisk support	-130 358
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 264
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140 622</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 775
Drift/vedlikehold elektro	-399 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 026
Drift/vedlikehold heisanlegg	-645
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 224
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 693
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 639
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 385
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-741 835</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 305
Feieavgift	-7 214
Renovasjonsavgift	-103 187
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-368 706</b>

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

Lokalleie	-2 500
Container	-9 983
Driftsmateriell	-528
Renhold ved firmaer	-90 938
Snørydding	-28 907
Gressklipping	-30 264
Andre fremmede tjenester	-534
Trykksaker	-4 257
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-5 482
Porto	-2 708



Gaver	-600
Bank- og kortgebyr	-3 179
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-181 329</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 461
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	597
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 255</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 825
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 825</b>

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-605 000
Nedbetalt tidligere	22 578
Nedbetalt i år	20 892
	-561 530

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-561 530**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning tømte lån sameierne	-927
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-927</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1507064. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øraker Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 – 2020	Oppgradering uteområder	Engasjert gartner i 2020 for nødvendige arbeider.
2020 – 2020	Oppgradering lysarmatur	Alt av lysarmatur i sameiet blitt skiftet og modernisert. I tillegg nye panelovner installert i samtlige oppganger og andre mindre arbeider.
2019 – 2019	Gulv & Ventilasjon	Rengjort gummigulv & luftkanaler.
2018 – 2018	Ladeløsning for EL-Biler	Lademuligheter.
2018 – 2018	Nye postkasser	Alle oppganger.
2017 – 2018	Oppgraderings av inngangspartier	Trapper, ramper og gangpartier.
2016 - 2016	Rehabilitering av terrasser og søppelbod	Rehabilitering av terrasser i 41A.
2014 - 2015	Maling av fasader/treverk	Maling av hus nr. 37, 39 og 41.
2013 - 2013	Maling av fasade/mur	Maling av hus nr. 37, 39 og 41.
2010 - 2010	Nytt callinganlegg	
2010 - 2010	Terrasser/Fasade	Rehabilitering av de terrassene som Stenberg AS hadde funnet ut måtte gjøres noe med. Samtidig ble alle murflater gjennomgått, pusset og malt.
2008 - 2008	Tak og gavlveggene	Tekket om alle takene, skiftet overlys/røykluker. Skriftet panel på gavlveggene 39A og 41C. Rehabiliterert øvre del av gavlveggene 37B og 39B samt ved inngangspartiet ved 41C.
2003 - 2004	Utbedring av terrasser	Utbedring av terrasser for enkelte seksjonseiere, 2003/2004