



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 636 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STORE KANAL BOLIGSAMEIE
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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 348 424	2 835 310
Sum inntekter		3 348 424	2 835 310
Kostnader			
Lønnskostnad		86 979	90 139
Annen driftskostnad		3 058 209	2 821 290
Sum kostnader		3 145 188	2 911 429
Driftsresultat		203 236	-76 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 209	1 404
Sum finansinntekter		5 209	1 404
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 209	1 404
Ordinært resultat før skattekostnad		208 445	-74 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 445	-74 715
Årsresultat		208 445	-74 715
Totalresultat		208 445	-74 715
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 445	-74 715
Sum overføringer og disponeringer		208 445	-74 715



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		136 652	144 384
Sum varige driftsmidler		136 652	144 384
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		136 652	144 384
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			14 797
Andre fordringer		136 209	146 766
Sum fordringer		136 210	161 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		764 734	368 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		764 734	368 404
Sum omløpsmidler		900 944	529 967
SUM EIENDELER		1 037 596	674 352

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		534 214	325 769
Sum opptjent egenkapital		534 214	325 769
Sum egenkapital		534 214	325 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 478	254 752
Annen kortsiktig gjeld		321 904	93 830
Sum kortsiktig gjeld		503 382	348 582
Sum gjeld		503 382	348 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 037 596	674 352



Til seksjonseierne i Store Kanal Boligsameie

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

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

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 8 dager før møte avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møte er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



Stemmeseddel

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.
Stemmeseddelen må være levert styret innen årsmøte avsluttes.

Seksjon nr.: _____

Navn på eier(e) i blokkbokstaver: _____

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For: Mot:

2. Valg av protokollvitne

Stemmer: For: Mot:

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Overføring av årets resultat til egenkapital.

Stemmer: For: Mot:

4. Fastsettelse av honorarer

Beløpet fremkommer i budsjett for 2021.

Stemmer: For: Mot:

5. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

6. Valg av tillitsvalgte – Avstemming av de nominerte

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Lars Johnsen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Morten Svendby	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Christine Lie	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Grete Guldal Halvorsen	<input type="checkbox"/>



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Store Kanal Boligsameie
avholdes digitalt og avsluttes 29. mars 2021 kl. 18.00.**

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV MINST ET PROTOKOLLVITNE**
Ronny Rosenvold
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
Ingen innkomne forslag.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sandvika, 2021
Styret i Store Kanal Boligsameie

Lars Johnsen Ronny Rosenvold Morten Svendby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Johnsen	Rolfsbukalléen 6
Styremedlem	Ronny Rosenvold	Rolfsbukalléen 4 A
Styremedlem	Morten Svendby	Rolfsbukalléen 2 A
Varamedlem	Grete Guldal Halvorsen	Rolfsbukalléen 2 A
Varamedlem	Christine Lie	Rolfsbukalléen 4 A

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

Generelle opplysninger om Store Kanal Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Store Kanal Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912636534, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Rolfsbukalléen 2
Rolfsbukalléen 4
Rolfsbukalléen 6

Gårds- og bruksnummer :
41 955

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.

Store Kanal 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

Styret har siden årsmøtet i 2020 avholdt 5 formelle styremøter. Videre har styrets medlemmer hatt aktiv kommunikasjon utenom møter og hatt høy aktivitet gjennom året som har gått. Det har også i 2020 vært nedlagt svært mange arbeidstimer fra styret og varamedlemmer.

Styrearbeidet i boligsameiets driftsår 2020 har hatt følgende hovedfokus:

1. Endelig lukket pågående reklamasjoner og garantiarbeider, herunder skifte av ytterdører
2. Drift og oppfølging av serviceavtaler. 14 avtaler med ulike leverandører.
3. Vedlikeholdsplan for sameiet
4. Tetting av vannlekkasjer i 4A og 4B
5. Deltakelse i arbeidsgruppen for endring av vedtektene til Huseierforeningen
6. Rensing av ventilasjonsanlegget
7. Deltatt på informasjonsmøter om Fornebubanen
8. Boligsameiets hjemmeside «Her bor vi»
9. Planarbeide Bærum kommune.
10. Huseierforeningen
11. Informasjon om styrets arbeid – kommunikasjon med beboere.
12. Foretatt en grundig gjennomgang av forsikringsavtalen til Sameiet, forhandlet frem en ny og gunstigere avtale med nytt selskap.
13. Utbedring av slitte ruller på sjaktdører og innerdør på alle heisene i sameiet

1) Lukke pågående reklamasjoner og garantiarbeider, herunder skifte av ytterdører.

Våren 2018 engasjerte Styret ekstern bistand til å følge opp garantiarbeider innen garanti tidens utløp. Videre engasjerte styret juridisk bistand for å kreve forlengelse av foreldelsesfristen etter foreldelsesloven § 28 , og løpende oppfølging av denne. P.t. ble foreldelsesfristen utvidet til 15.03.2020.

Styret har nå inngått endelig avtale med utbygger OBOS Fornebulandet, og er fornøyd med sluttresultatet av mange lange forhandlinger.

Styret er tilfredse med at mange av våre åpne reklamasjoner har blitt lukket i perioden 2019-2021. I samarbeid med rådgivende fagkompetanse har vi fått gjennomslag for mange av våre krav; deriblant utskifting av samtlige lamper i trappeløp og brannsluser som ble gjennomført som et spleiselag mellom sameiet og OBOS.

Som en del av det endelige oppgjøret fikk sameiet også nye utgangsdører av betydelig bedre kvalitet enn de vi hadde, og uten skjemmende utskjæring av beslagene rundt låsemekanismene.

2) Drift og oppfølging av serviceavtaler. 14 avtaler med ulike leverandører.

Følgende serviceavtaler har vært i kraft i 2020:

- Vaktmester: Vaktmester Andersen AS
- Renhold og matteleie: Fortuna Renhold AS
- Snørydding på sameiets egen grunn: Vaktmester Andersen AS
- Utomhus skjøtsel av sameiets grøntarealer: Uteanlegg AS
- Heis: Kone AS
- Elektrisk anlegg: Minel Elektro
- Ventilasjon: Østfold Enøk og Ventilasjon AS
- Gassinstallasjoner: Alfa Olis AS
- Fjernvarme: Oslofjord Fjernvarme AS
- Måling og avregning av forbruk fjernvarme: Techem Energi AS
- Nettleverandør Strøm: Hafslund Nett AS
- EI-kraft: LOS AS

- Brannvarsling: Minel Elektro
- Canal Digital (Telenor)

3) Utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet

Styret engasjerte BEHR og har sammen med de utarbeidet en vedlikeholdsrapport for sameiet. De mest presserende punktene har blitt håndtert og styret vil følge opp kommende vedlikehold løpende. En kopi av rapporten kan fås ved henvendelse til styret

4) Vannlekkasjer i bunnen av trappeopp ganger i 4A og 4B

Det oppstod i høst vannlekkasjer i bunnen av nevnte trappopp ganger. Det ble foretatt injiseringer og lekkasjene synes nå tettet. Dette vil følges opp jevnlig ved store nedbørsmengder.

5) Deltakelse i arbeidsgruppen for endring av vedtektene til Huseierforeningen

Styret ba i fjor Huseierforeningen om en ny gjennomgang av stemmerettsfordelingen for sameiene. Det foreligger nå et mer rettferdig pro-rata forslag som skal opp på kommende årsmøte i Huseierforeningen. Store Kanal vil stemme for dette forslaget.

6) Rensing av ventilasjon

Det har blitt gjennomført rutinemessig rensing av ventilasjon og avløpsrør. Særlig ventilasjon ble ettergått grundig etter klager om matlukt. I 4 A var det en skade på et avtrekksrør som ble utbedret samt at avtrekket fra leilighetene i 4A er utbedret. I 2A er problemene med tilluft til leilighetene nå utbedret.

7) Deltatt på informasjonsmøter om Forneubanen

Styret har deltatt både på fysiske og digitale møter med Forneubanen. Selv om sameiet er definert som utenfor risikozonen så har vi allikevel fått de til å installere en vibrasjonssensor i garasjen vår som vil bli kontrollert jevnlig. Vi minner om at det er seksjonseier som er ansvarlig for å dokumentere eventuelle vibrasjonsskader i egen leilighet

8) Boligsameiets hjemmeside «Her bor vi».

<http://web4.herborvi.no/7309> oppdateres løpende med informasjon til seksjonseiere. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å benytte hjemmesiden før henvendelse til styret ved spørsmål, i og med at all relevant informasjon er å finne der. Meny- feltet på hjemmesiden, veileder seksjonseier avhengig av hva en søker informasjon om. For å se informasjon eks. *Om boligsameiet* må felt trykkes på. Lille Kanal Garasjesameie og Info fra Huseierforeningen ligger også på vår hjemmeside. Styret oppfordrer også til at seksjonseiere setter opp automatisk varsling slik at man får en melding når ny informasjon legges ut. Videre oppfordres det til å registrere seg på vår Vibbo side da Styret etter hvert ønsker å migrere vår hjemmeside dit.

9) Planarbeid Bærum kommune.

Utviklingen av Fornebulandet og nærmiljøet er viktig for alle som bor her i Rolfsbukta. Styret følger med på det kommunale planarbeidet og engasjerer seg med høringsuttalelser når nærområdet berøres.

10) Huseierforeningen.

Rolfsbukta Huseierforening inngår og følger opp avtaler angående utomhus skjøtsel og snørydding på utvendige fellesområder tilhørende samtlige boligsameier i Rolfsbukta; herunder, snørydding av gater, fortau og gangveier, stell av plener og beplantning, samt



drift og vedlikehold av vannspeil, fontene, kanaler og gateanlegg med belysning. I tillegg forvalter Huseierforeningen avtale om gassleveranse til samtlige boligsameier.

11) Informasjon om styrets arbeid – kommunikasjon med beboere.

Styret har valgt å dele informasjon med beboerne ved bruk av e-post, og ved å legge informasjon på boligsameiets hjemmeside. For å spre mest mulig informasjon på en effektiv måte, har styret valgt å fortsette å distribuere «Styret informerer» - vårt elektroniske nyhetsbrev. Flere slike nyhetsbrev har blitt sendt ut i løpet av hele 2020. I situasjoner hvor informasjon har vært av spesielt viktig eller tidskritisk art, har styret valgt å benytte enkel e-postkommunikasjon.

12) Ny forsikringsavtale

Foretatt en grundig gjennomgang av forsikringsavtalen til Sameiet, forhandlet frem en ny og gunstigere avtale med nytt selskap etter å ha hentet inn og vurdert en rekke tilbud.

13. Vedlikehold av heisene

Utbedring av slitte ruller på sjaktdører og innerdør på alle heisene i sameiet



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3.348.424,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, en innbetaling fra Rolfsbukta AS etter forlik. se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -3.145.188,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes høyere drift og vedlikeholdskostnader til heis, ventilasjonsanlegg og til huseierforeningen.

Sameiet har i 2020 betalt kr. 271.391,- til Huseierforeningen hvor det var budsjettet en kost på kr. 253.227,-

Resultat

Årets resultat på kr 208.445,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 397.562

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

Styret har utarbeidet budsjettet for 2021. Selv om styret arbeider for å holde kostnadene nede er vi nødt til å øke felleskostnadene med ca 3 % i 2021. Dette kommer som en følge av en generell økning fra sameiets underleverandører og at Huseierforeningen har varslet at kostnaden sameiene betaler vil bli økt med 23 % i 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har valgt å budsjettere med samme beløp som for 2020.

Forsikringspremien for 2021 er noe redusert, da vi har skiftet forsikringsleverandør fra If til Gjensidige.

Forørig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Store Kanal Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Store Kanal Boligsameie.

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

Budsjettallene 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H0G03-IPTCB-KVB1T-YDUAS-2D5E2-KMZEV



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-12 17:16:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: H0G03-IPTCB-KVBIT-YDUAS-2D5E2-KMZEV

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 låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at 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 e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



STORE KANAL BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912 636 534, KUNDENR. 7309

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 948 424	2 741 508	2 948 000	3 056 000
Andre inntekter	3	400 000	93 802	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 348 424	2 835 310	2 948 000	3 056 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 979	-11 139	-11 139	-11 139
Styrehonorar	5	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000
Revisjonshonorar	6	-9 616	-9 463	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 248	-103 253	-104 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-45 253	-101 146	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-850 534	-618 602	-594 000	-594 000
Forsikringer		-191 452	-180 247	-186 500	-180 000
Kommunale avgifter	9	-671 364	-614 866	-684 958	-684 958
Andre anlegg	10	-203 241	-175 076	-193 523	-201 743
Kostnader sameie		-0	-290 222	-253 227	-334 000
Energi/fyring	11	-150 099	-186 181	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 865	-288 155	-356 000	-370 176
Andre driftskostnader	12	-483 537	-254 081	-243 500	-223 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 145 188	-2 911 429	-2 943 847	-3 026 856
DRIFTSRESULTAT		203 236	-76 120	4 153	29 144
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 209	1 404	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 209	1 404	0	0
ÅRSRESULTAT		208 445	-74 715	4 153	29 144
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-74 715		
Til opptjent egenkapital		208 445	0		



STORE KANAL BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912 636 534, KUNDENR. 7309

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	136 652	144 384
SUM ANLEGGSMIDLER		136 652	144 384
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 297	18 183
Kundefordringer		0	14 797
Forskuddsbetalte kostnader		99 815	86 396
Andre kortsiktige fordringer	14	22 097	0
Energiavregning	15	0	42 186
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	16	0	31 595
Driftskonto OBOS-banken		363 441	336 809
Sparekonto OBOS-banken		401 294	1
SUM OMLØPSMIDLER		900 944	529 967
SUM EIENDELER		1 037 596	674 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		534 214	325 769
SUM EGENKAPITAL		534 214	325 769
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 094	44 073
Leverandørgjeld		181 478	254 752
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	16	0	31 595
Energiavregning	15	269 810	0
Annen kortsiktig gjeld		0	18 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		503 382	348 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 037 596	674 352
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	59 582	269 664



Bærum, 2021
Styret i Store Kanal Boligsameie

Lars Johnsen

Ronny Rosenvold

Morten Svendby

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Prinsippendring

Sameiet er medlem av Rolfsbukta Huseierforening. Tidligere har medlemskapet vært rapportert som om man har en eierandel på 14,41% i huseierforeningen og hefter solidarisk for huseierforeningens gjeld. Eierandelen har vært vist under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" på eiendels- og gjeldssiden i balansen.

Sameiet har ikke en eierandel i huseierforeningen, men et medlemskap og det hefter heller ikke solidarisk for huseierforeningens gjeld.

F.o.m 2020 fjernes derfor posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" fra balansen og det vil ikke bli rapportert om noe garantiansvar.

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	2 024 688
TV/bredbånd	356 352
Forsk.avregn.vannm.	289 464
Driftskostnader	271 872
Gressklipping	6 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 948 424

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Rolfsbukta AS	400 000
SUM ANDRE INNTEKTER	400 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 139
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 160
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 979

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 79 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 616.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Bull & Co	-7 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 940
Ber Bygg og eiendomsrevisjon	-36 250
SUM KONSULENTHONORAR	-45 253

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

Drift/vedlikehold bygninger	-313 880
Drift/vedlikehold VVS	-9 002
Drift/vedlikehold elektro	-28 729
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 388
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-146 142
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-850 534

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-416 404
Renovasjonsavgift	-254 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-671 364

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Lille Kanal Garasjesameie	-203 241
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-203 241

SUM ANDRE ANLEGG**-203 241****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 410
Andre fyringskostnader	-43 689
SUM ENERGI / FYRING	-150 099

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 100
Vaktmestertjenester	-84 846
Renhold ved firmaer	-136 856
Andre fremmede tjenester	-166
Trykksaker	-754
Porto	-2 237
Kontingenter, Rolfsbukta Huseierforening	-253 228
Bank- og kortgebyr	-3 351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-483 537

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	116
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 293
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 815
Andre renteinntekter	1 984
SUM FINANSINTEKTER	5 209

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

7411	22 097
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 097

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-746 544
SUM INTEKTER	-746 544

KOSTNADER

Techem	40 217
Fjernvarme	436 517
SUM KOSTNADER	476 733

SUM ENERGIAVREGNING	-269 810
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,57% av Lille Kanal Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og utgjør kr 59 582. Selskapets andel i Lille Kanal Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg."

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lille Kanal Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



6. FØLGENDE PERSONER ER NOMINERT TIL STYREVERV:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Lars Johnsen Rolsbukalléen 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Morten Svendby Rolsbukalléen 2A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ronny Rosenvold Rolsbukalléen 4A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Grete Guldal Halvorsen Rolsbukalléen 2 A

2. Christine Lie Rolsbukalléen 4A



Annen informasjon om sameiet

Dialog med styret

Dialog med styret føres fortrinnsvis ved e-post – kanalen@styrerrommet.no. Styrets medlemmer kan også kontaktes direkte pr e-post eller telefon hvis det er særskilt behov for dette. Se sameiets hjemmeside på <http://web4.herborvi.no/7309/> for ytterligere informasjon

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.

Nøkler til inngangsdør

Ekstra nøkler bestilles direkte av OBOS - eierskifte@obos.no. Bestillingen skal være skriftlig og må inneholde antall nøkler man ønsker å bestille, nøkkelnummer og navn/adresse på eier av leilighet. Det er kun eier som kan bestille nøkler

Nøkler til postkasse

Ekstra nøkler bestilles av DinBox Norge AS; post@dinbox.no eller telefon 404 69 000

Skilt til postkasse og ringeklokketablå

Skilt til postkasse og ringeklokketablå besørgeres av styret. Send en e-post til styret om hvilken merking som ønskes oppdatert.

Vedlikeholdstjenester

Samtlige tjenester til sameiet koordineres av styret. Den enkelte beboer kan ikke selv bestille eller inngå avtale med disse leverandører for egen bruk. Rolfsbukta huseierforening har ansvaret for å drifte utomhus fellesarealer, herunder gangveier, vannspeil, bryggeområder og en del grøntareale

Parkering

Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser i Rolfsbukttalleen (3 stk) og i kjellergarasje (12 stk). For å benytte plassene utendørs, må eget parkeringskort fremlegges. Huseierforeningen har varslet at det vil komme en digitalisert løsning i 2021. Det bes merket at plassene er tiltenkt korttidsparkering for gjester til sameiet, og de skal ikke nyttes til enten langtidsparkering av gjester eller til beboere sine kjøretøy.

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 89873115. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig



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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Techem

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. A konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år / pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Techem gjør avregningsgrunnlaget tilgjengelig på Techems beboerportal. Seksjonseier må selv logge seg på sin side hos Techem for å få tilgang til disse dataene. Beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, epost: kundeservice@techem.no

Energimerking

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