



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 479 372
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38
Forretningsadresse: Okstadplassen 34
7075 TILLER

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: chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 522 864	1 497 622
Sum inntekter		1 522 864	1 497 622
Kostnader			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		772 415	712 993
Sum kostnader		915 545	861 323
Driftsresultat		607 319	636 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 406	35 106
Sum finansinntekter		26 406	35 106
Annen finanskostnad		167 996	187 620
Sum finanskostnader		167 996	187 620
Netto finans		-141 590	-152 514
Ordinært resultat før skattekostnad		465 729	483 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		465 729	483 784
Årsresultat		465 729	483 784
Totalresultat		465 729	483 784
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		465 729	483 784
Sum overføringer og disponeringer		465 729	483 784



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		65 967	28 873
Sum fordringer		65 967	28 873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 880	1 854 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 880	1 854 717
Sum omløpsmidler		2 287 847	1 883 590
SUM EIENDELER		2 287 847	1 883 590

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		2 244 388	2 710 118
Sum opptjent egenkapital		-2 244 388	-2 710 118
Sum egenkapital		-2 244 388	-2 710 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 340 658	4 510 952
Sum annen langsiktig gjeld		4 340 658	4 510 952
Sum langsiktig gjeld		4 340 658	4 510 952
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		818	1 112
Leverandørgjeld		111 236	50 515
Annen kortsiktig gjeld		79 523	31 129
Sum kortsiktig gjeld		191 577	82 756
Sum gjeld		4 532 235	4 593 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 287 847	1 883 590



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467651

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 479 372
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38
Forretningsadresse: Okstadplassen 34
7075 TILLER

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: chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 990 479 372
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 522 864	1 497 622
Sum inntekter		1 522 864	1 497 622
Kostnader			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		772 415	712 993
Sum kostnader		915 545	861 323
Driftsresultat		607 319	636 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 406	35 106
Sum finansinntekter		26 406	35 106
Annen finanskostnad		167 996	187 620
Sum finanskostnader		167 996	187 620
Netto finans		-141 590	-152 514
Ordinært resultat før skattekostnad		465 729	483 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		465 729	483 784
Årsresultat		465 729	483 784
Totalresultat		465 729	483 784
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		465 729	483 784
Sum overføringer og disponeringer		465 729	483 784



Organisasjonsnr: 990 479 372
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

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		65 967	28 873
Sum fordringer		65 967	28 873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 880	1 854 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 221 880	1 854 717
Sum omløpsmidler		2 287 847	1 883 590
SUM EIENDELER		2 287 847	1 883 590
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 244 388	2 710 118
Sum opptjent egenkapital		-2 244 388	-2 710 118



Sum egenkapital	-2 244 388	-2 710 118
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 340 658	4 510 952
Sum annen langsiktig gjeld	4 340 658	4 510 952
Sum langsiktig gjeld	4 340 658	4 510 952
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	818	1 112
Leverandørgjeld	111 236	50 515
Annen kortsiktig gjeld	79 523	31 129
Sum kortsiktig gjeld	191 577	82 756
Sum gjeld	4 532 235	4 593 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 287 847	1 883 590



Organisasjonsnr: 990 479 372
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 25. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Okstadplassen 34-36-38. Avstemningen åpner 18. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1331>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Eirik Flaten Olsen

Isaac Khan

Anne Torill Malmedal

Torben Skylstad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Stig Meidell og Tove Børsting er protokollvitner.

Forslag til vedtak

Stig Meidell og Tove Børsting er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 1331 Sameiet Okstadplassen 34-36-38 til vibbo.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Flaten Olsen	Høgreina 232
Styremedlem	Isaac Khan	Okstadplassen 34 B
Styremedlem	Anne Torill Malmedal	Okstadplassen 38 E
Styremedlem	Torben Skylstad	Okstadplassen 38 J
Varamedlem	Lillian Evelyn Brækstad	Okstadplassen 38 I
Varamedlem	Wilfred Nebelung	Okstadplassen 38 A

Valgkomiteen

Gunnar Garthus	Okstadplassen 38 B
Synnøve Halsen	Okstadplassen 38 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990479372, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Okstadplassen 34-36-38

Gårds- og bruksnummer :
320 127

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 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 RSM Norge AS.

Styrets arbeid mai 2020 – mai 2021

Det er i perioden mai 2020 – mai 2021 blitt avholdt 4 ordinære styremøter.

Styrets arbeid har blant annet bestått av alminnelige styreoppgaver og oppfølging av anbefalte tiltak fra OBOS Prosjektledelse AS i rapporten «Vedlikeholdsnykkelen» av 2015.

Høsten 2020 ble det gjennomført en internkontroll knyttet til brann sikkerheten i sameiet. Internkontrollen avdekket forhold som gjorde det nødvendig med en grundigere kontroll. Erichsen & Horgen AS ble engasjert av styret for å gjennomføre en brannteknisk tilstandsanalyse av byggene. Arbeidet avdekket flere branntekniske feil og mangler som henger ved fra byggets oppføring. Disse manglene krever tiltak for å lukkes. Det ble avholdt et beboermøte den 4. mars 2021 hvor det ble informert om innholdet i rapporten, herunder avvikene og forslagene for å utbedre dem.

Advokat Nicholas Kiel Vollset er engasjert av styret for å følge opp dialogen med de eksterne partene i saken. Christer Klungerbo i Takstforum Trøndelag AS er engasjert av styret for å innhente tilbud på arbeidet med lukkingen av avvikene, i tillegg til å være bygningskyndig rådgiver for styret i den videre oppfølgingen av avvikene. Dette arbeidet pågår for fullt. Når vi har innhentet tilstrekkelige og gode nok tilbud er planen å legge frem saken for årsmøtets beslutning. Det kan bli aktuelt med en trinnsvis utbedring, men dette er det for tidlig å si noe om nå.

Styret har tidligere, i samarbeid med Solbakken Velforening og Sameiet Okstadplassen 33-35-37 planlagt et forslag om takoverbygg på mellomdekket mellom Okstadplassen 37 og 38. Dette er foreløpig utsatt, grunnet avvikene i brannrapporten. Det jobbes med en prosjektert løsning på takoverbygg som tilfredsstillere brannkravene.

Sameiet har i mange år hatt omfattende problemer med vannskader, og styret har hatt stort fokus på forebyggende arbeid. Dette har gitt gode resultater, men dagens system er sårbart og lite bærekraftig på lang sikt. Vi utreder for tiden mulighetene for mer langsiktige løsninger på problemene, men dette arbeidet er tidkrevende.

Vi ber om at alle beboere renser sluk på terrassene jevnlig, samt følger med på at lampen i sikringsskapet (som er plassert til venstre for garasjeport) lyser (i vintersesongen). Meld fra til styret dersom lampen ikke lyser (i vintersesongen). Styret vil også anbefale, som et viktig preventivt tiltak, at beboere selv renser de takrennene som er lett tilgjengelige fra de respektive seksjonene, så lenge det ikke går på bekostning av sikkerheten.

Styret har fulgt opp nedbøyningen i betongdekket som ble oppdaget i 2013. Samtlige målinger er oversendt Cowi med forespørsel om en sluttrapport. Forhåpentligvis kan vi unngå omfattende kompenserende tiltak, men dette er foreløpig ikke avklart.

Styret holder for tiden på med å lage en ny plan for fremtidig vedlikehold og behov for oppgraderinger. I denne planen inngår forslag til løsninger for å bedre avrenningen fra mellomdekker og terrasser, utbedring av mellomdekkene, i tillegg til andre nødvendige vedlikeholdstiltak og utbedringer.



Det har blitt gjort en kjempeinnsats på dugnadene de siste årene. Vi håper at alle vil fortsette å bidra slik at vi også i fremtiden slipper å bruke penger på enkelt vedlikehold selv om dugnaden også i år blir litt annerledes under pandemien.

Styret vil videre minne om at det er særlig viktig at vi holder søppelrommet ryddig. Store pappkartonger og annet søppel utover vanlig husholdningsavfall bes levert direkte til gjenvinningsstasjonen på Heggstadmoen. Hver enkelt beboer bes om å sette seg inn i kildesorteringsreglene.

Styret vil også oppfordre alle beboere om å gjøre seg kjent med Vibbo, som er en informasjons- og tjenesteportal som gjør det enkelt for styret å samle nyttig informasjon som beboerne trenger å vite om sameiet på ett sted. Alle styremedlemmer og beboere som logger seg inn på www.Vibbo.no kan redigere sin egen kontaktinformasjon under Min profil. Her kan hver enkelt beboer også velge om de vil motta varsler om nyheter fra styret på e-post og SMS.



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 1 522 864,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 915 545,-.

Dette er kr 235 455,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 465 729,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det betyr at reelt resultat for 2020 er 295 435,-.

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 2 096 270,-.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 25 999,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Okstadplassen 34-36-38.

Lån

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Avdrag løper. 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Okstadplassen 34-36-38s årsregnskap som viser et overskudd på kr 465 729. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

11 av 27

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Dette dokumentet er signert elektronisk med et digitalt sertifikat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors beretning 2020 for Sameiet Okstadplassen 34-36-38



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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 26. mars 2021
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Grinde, Mette

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.03.2021 20.01.11

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

**SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 522 864	1 488 900	1 523 000	1 523 000
Andre inntekter		0	8 722	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 522 864	1 497 622	1 523 000	1 523 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 130	-18 330	-18 300	-21 150
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-11 250	-10 625	-10 900	-12 000
Forretningsførerhonorar		-43 255	-42 160	-43 300	-45 000
Konsulenthonorar	6	-34 039	-66 764	-38 500	-38 500
Drift og vedlikehold	7	-292 373	-205 266	-460 500	-460 500
Forsikringer		-137 063	-128 183	-133 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-118 520	-117 908	-122 000	-122 000
Energi/fyring		-12 949	-19 127	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 151	-114 551	-118 500	-130 000
Andre driftskostnader	9	-3 815	-8 409	-51 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-915 545	-861 323	-1 151 000	-1 184 150
DRIFTSRESULTAT		607 319	636 299	372 000	338 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 406	35 106	0	0
Finanskostnader	11	-167 996	-187 620	0	-147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-141 590	-152 514	0	0
ÅRSRESULTAT		465 729	483 784	372 000	191 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		465 729	483 784		



SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38 BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 259	235
Forskuddsbetalte kostnader		30 708	28 638
Driftskonto OBOS-banken		441 112	281 648
Sparekonto OBOS-banken		1 780 768	1 573 069
SUM OMLØPSMIDLER		2 287 847	1 883 590
SUM EIENDELER		2 287 847	1 883 590
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 244 388	-2 710 118
SUM EGENKAPITAL		-2 244 388	-2 710 118
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 340 658	4 510 952
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 340 658	4 510 952
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 719	31 129
Leverandørgjeld		111 236	50 515
Påløpte renter		818	1 112
Annen kortsiktig gjeld	14	17 804	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 577	82 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 287 847	1 883 590
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 17.03.2021, Styret i Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Eirik Flaten Olsen /s/

Isaac Khan /s/

Anne Torill Malmedal /s/

Torben Skylstad /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	564 488
Felleskostnader	337 028
Finanskostnader lik	330 948
Eiendomsskatt garasjer	122 084
Kabel-TV	118 588
Finanskostnader brøk	47 928
Bød	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 522 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 130

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 444
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 595
SUM KONSULENTHONORAR	-34 039

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-209 436
Drift/vedlikehold VVS	-5 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 906
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-292 373

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 520

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-102
Trykksaker	-345
Porto	-878
Bank- og kortgebyr	-2 490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 815

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	925
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 577
SUM FINANSINNTEKTER	26 406

NOTE: 11

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 996
SUM FINANSKOSTNADER	-167 996

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-5 436 929
Nedbetalt tidligere	925 977
Nedbetalt i år	170 294
	-4 340 658
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 340 658

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-17 804
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 804



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stig Meidell Okstadplassen 36 H

Tove Børsting Okstadplassen 34 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Torill Malmeldal Okstadplassen 38 E (valgt for 2 år på årsmøtet i 2020)

Torben Skylstad Okstadplassen 38 J (valgt for 2 år på årsmøtet i 2020)

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Wilfred Nebelung Okstadplassen 38 A

Trond Sørli Okstadplassen 36 A

Lillian Evelyn Brækstad Okstadplassen 38 I

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gunnar Garthus Okstadplassen 28 B

Ivar Gunnar Barreth Okstadplassen 36 C

I valgkomiteen for Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Gunnar Garthus
Synnøve Halsen



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.

Vaktmester

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 har avtale om vaktmestertjeneste med Creto Regnskap og Forvaltning AS. Henvendelser til vaktmester skal fortrinnsvis formidles via styret i sameiet.

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

Parkering

Det følger bruksrett til garasje med hver seksjon. Solbakken Velforening eier garasjeseksjonen (seksjon 24).

Nøkler

Nøkler kan bestilles av hver enkelt

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84022560. 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Stig Meidell

Tove Børsting

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Lillian E. Brækstad

Trond Sørli

Wilfred Nebelung

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Gunnar Garthus

Ivar Gunnar Barreth



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.