



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 405 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYE TÅRNHUSET
Forretningsadresse: V/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 116 699	2 716 273
Sum inntekter		3 116 699	2 716 273
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		3 775 322	2 832 430
Sum kostnader		3 832 372	2 887 480
Driftsresultat		-715 673	-171 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 624	3 300
Sum finansinntekter		2 624	3 300
Annen finanskostnad		235	995
Sum finanskostnader		235	995
Netto finans		2 389	2 304
Ordinært resultat før skattekostnad		-713 283	-168 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		-713 283	-168 902
Årsresultat		-713 283	-168 902
Totalresultat		-713 283	-168 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-713 283	-168 902
Sum overføringer og disponeringer		-713 283	-168 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer			850 990
Andre fordringer		22 526	161 716
Sum fordringer		22 526	1 012 706
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 737	136 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 737	136 827
Sum omløpsmidler		932 263	1 149 533
SUM EIENDELER		932 263	1 149 533

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			629 858
Udekket tap		83 425	
Sum opptjent egenkapital		-83 425	629 858
Sum egenkapital		-83 425	629 858
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		353 309	368 521
Annen kortsiktig gjeld		662 380	151 155
Sum kortsiktig gjeld		1 015 689	519 675
Sum gjeld		1 015 689	519 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		932 263	1 149 533



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239047

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 405 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYE TÅRNHUSET
Forretningsadresse: V/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 989 405 217
SAMEIET NYE TÅRNHuset

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 116 699	2 716 273
Sum inntekter		3 116 699	2 716 273
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		3 775 322	2 832 430
Sum kostnader		3 832 372	2 887 480
Driftsresultat		-715 673	-171 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 624	3 300
Sum finansinntekter		2 624	3 300
Annen finanskostnad		235	995
Sum finanskostnader		235	995
Netto finans		2 389	2 304
Ordinært resultat før skattekostnad		-713 283	-168 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		-713 283	-168 902
Årsresultat		-713 283	-168 902
Totalresultat		-713 283	-168 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-713 283	-168 902
Sum overføringer og disponeringer		-713 283	-168 902



Organisasjonsnr: 989 405 217
SAMEIET NYE TÅRNHUSET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer			850 990
Andre fordringer		22 526	161 716
Sum fordringer		22 526	1 012 706
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 737	136 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 737	136 827
Sum omløpsmidler		932 263	1 149 533
SUM EIENDELER		932 263	1 149 533
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			629 858
Udekket tap		83 425	



Sum opptjent egenkapital	-83 425	629 858
Sum egenkapital	-83 425	629 858
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	353 309	368 521
Annen kortsiktig gjeld	662 380	151 155
Sum kortsiktig gjeld	1 015 689	519 675
Sum gjeld	1 015 689	519 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	932 263	1 149 533



Organisasjonsnr: 989 405 217
SAMEIET NYE TÅRNHuset

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7705 Sameiet Nye Tårnhuset



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Nye Tårnhuset

Velkommen til årsmøte, torsdag 24. mars 2022 kl. 18:00 i Coop Øst sin konferansesal. Kolbotnveien 33, 2. etasje.

Det vil rett etter årsmøtet bli avholdt et beboermøte hvor seksjonseiere har mulighet til å ta opp ting med styret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nye Tårnhuset det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Nye Tårnhuset avholdes torsdag 24. mars 2022 kl. 18:00
i Coop Øst sin konferansesal. Kolbotnveien 33, 2. etasje.**
Det vil være et beboermøte i etterkant av årsmøtet denne kvelden.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avvikle vedlikeholdsfondet
- B) Ny revisor

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Digital signering 01.03.2022
Styret i Sameiet Nye Tårnhuset

Helge Sørum/s/ Erik Aasen/s/ Gunn Randi Løvhaugen/s/ Marianne Thoresen-Larsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Sørum	Skorhaugstubben 12
Styremedlem	Erik Aasen	Strandliveien 10
Styremedlem	Gunn Randi Løvhaugen	Strandliveien 10
Styremedlem	Marianne Thoresen-Larsen	Fageråsveien 71
Varamedlem	Johan Edvard Haugom	Bjerkebakken 1 B
Varamedlem	Svein Johan Mathisen	Strandliveien 10
Varamedlem	Ali Razaque	Strandliveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Nye Tårnhuset

Sameiet består av 31 seksjoner, inkludert 5 næringsseksjoner.

Sameiet Nye Tårnhuset er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989405217, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Strandliveien 10

Gårds- og bruksnummer :
240 943

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 Nye Tårnhuset 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.

BESKYTTET



STYRETS ARBEID

Styret har hatt 2 styremøter i 2021 og har behandlet 10 saker. Styret har ellers fulgt opp løpende oppgaver gjennom året. De viktigste sakene styret har arbeidet med er følgende:

Sameiet er snart 25 år noe som merkes på bygning og tekniske installasjoner. Styret har derfor vært nødt til å iverksette utskifting/utbedret pumper og maskiner for vann og varme. Videre har det vært nødvendig med utbedring av diverse vannlekkasjer og råteskader på utvendige tak og fasader. Av andre oppgaver nevnes:

- Forberedt årsmøtesaker og avviklet digitalt årsmøte 2021.
- Styret har mottatt og attestert inngående fakturaer, og fulgt opp sameiets regnskap.
- Fulgt opp mottatte bekymringsmeldinger
- Utarbeidet budsjett for 2022

HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i boligselskapet:

- Egenkontroll bygning
- El. Anlegg
- Nød/ledelys
- Brannvarslingsanlegg
- Utført service på heiser i.h.h.t servicekontrakt av Kone AS
- Inngått serviceavtale på heis i boligdelen med MOTUM AS

Næringsseksjonene benytter Kolbotn Torg sitt HMS/internkontrollsystem som blir fulgt opp med faste intervaller.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 3 116 699.

Dette er kr 13 699 høyere enn budsjettet og skyldes fakturering ladestrøm til el-bil brukere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 832 372.

Dette er kr 532 840 høyere enn budsjettet. Det er brukt blant annet kr 648 358 mer på energi/ fyring enn budsjettet. Det er også brukt kr 142 819 mer på kommunale avgifter enn budsjettet. Det er brukt kr 189 044 mindre på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -713 283 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr -83 425.

Styret økte felleskostnadene med 5% fra 1.1.22. I tillegg så kreves det inn totalt kr 208 104 ekstra fra boligseksjonene fordelt på 1. halvår 2022 pga kostnader rundt innstallering av vannmålere. Sameiet ønsker å avvente situasjonen med dårlig arbeidskapital og muligens ta opp et lån om nødvendig.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 139 000 til vedlikehold. Det er blant annet 3 vannlekkasjer som må ordnes som vil koste en del penger.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre follo kommune fakturerer seksjonseierne direkte for abonnement vann bolig, abonnement avløp bolig og renovasjon. Det er blitt installert egne vannmålere for boligseksjonene så også forbruk vann- og avløp vil bli fakturert direkte.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det ble i 2021 brukt kr 1 883 358 på energi/ fyring. Det er for 2022 budsjettet med kr 1 450 000.

Lån

Sameiet Nye Tårnhuset har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. Første halvår 2022 kreves det inn kr 1 334 per seksjon per måned for innstalleringskostnaden vannmålere.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nye Tårnhuset

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nye Tårnhuset.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 66CTS-08VV2-HDCCN-BNCP4-5VW8J-01LUN



SAMEIET NYE TÅRNHuset ORG.NR. 989 405 217, KUNDENR. 7705

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 116 699	2 684 296	3 103 000	3 496 000
Andre inntekter		0	31 977	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 116 699	2 716 273	3 103 000	3 496 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 050	-7 050	-11 280
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 065	-9 481	-5 460	-9 500
Forretningsførerhonorar		-60 650	-59 055	-60 000	-62 000
Konsulenthonorar	6	-20 615	-17 325	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-820 956	-988 038	-1 010 000	-1 139 000
Forsikringer		-72 797	-73 102	-76 000	-76 000
Kommunale avgifter	8	-419 841	-448 624	-277 022	-110 350
Ladepunkt		-21 040	-1 347	0	-28 000
Energi/fyring	9	-1 883 358	-785 031	-1 235 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 152	-95 367	-98 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-360 847	-355 059	-441 000	-323 460
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 832 372	-2 887 480	-3 299 532	-3 419 590
DRIFTSRESULTAT		-715 673	-171 207	-196 532	76 410
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 624	3 300	0	0
Finanskostnader	12	-235	-995	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 389	2 304	0	0
ÅRSRESULTAT		-713 283	-168 902	-196 532	76 410
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-629 858	-168 902		
Udekket tap		-83 425	0		



SAMEIET NYE TÅRNHUSET
ORG.NR. 989 405 217, KUNDENR. 7705

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		132	137 790
Kundefordringer		0	850 990
Forskuddsbetalte kostnader		22 394	23 926
Driftskonto OBOS-banken		309 028	105 639
Sparekonto OBOS-banken		600 709	31 188
SUM OMLØPSMIDLER		932 263	1 149 533
SUM EIENDELER		932 263	1 149 533
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	629 858
Udekket tap	14	-83 425	0
SUM EGENKAPITAL		-83 425	629 858
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 285	8 325
Leverandørgjeld		353 309	368 521
Annen kortsiktig gjeld	13	506 095	142 830
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 015 689	519 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		932 263	1 149 533
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 01.03.2022
Styret i Sameiet Nye Tårnhuset

Helge Sørum/s/ Erik Aasen/s/ Gunn Randi Løvhaugen/s/ Marianne Thoresen-larsen/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader næringsseksjoner	1 759 524
Felleskostnader boligseksjoner	1 263 444
Vedlikeholdsfond boligseksjoner	60 948
Vedlikeholdsfond næringsseksjoner	20 220
Ladestrøm	12 563
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 116 699

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 065.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 615
SUM KONSULENTHONORAR	-20 615

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-304 935
Drift/vedlikehold VVS	-315 497
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 360
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 379
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 951
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 000
Egenandel forsikring	-25 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-820 956

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-327 108
Feieavgift	-356
Renovasjonsavgift	-92 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-419 841

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-560 337
Fjernvarme	-1 323 021
SUM ENERGI / FYRING	-1 883 358

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 919
Vaktmestertjenester	-281 779
Renhold ved firmaer	-72 336
Andre fremmede tjenester	-913
Andre kontorkostnader	-337
Porto	-419
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-360 847

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

Renter bank	709
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 202
Andre renteinntekter	713
SUM FINANSINNTEKTER	2 624

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-235
SUM FINANSKOSTNADER	-235

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-506 095
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-506 095

NOTE: 14**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.

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.

EGENKAPITAL

		Bolig	Næring	
Vedlikeholdsfond 01.01	629 858	260 331	369 528	
Tilført i år	81 168	60 948	20 220	
Sum vedlikeholdsfond		321 279	389 748	711 027
Egenkapital 01.01	0	0	0	
Overført vedlikeholdsfond	-81 168	-60 948	-20 220	
Årets resultat	-713 283	-308 488	-404 796	
Sum annen egenkapital		-369 436	-425 016	-794 452
SUM EGENKAPITAL				-83 425



7705 - SAMEIET NYE TÅRNHUSET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	BO7705	NÆ7705	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNR. FELLESKOSTN.	1 336 955	1 779 744	3 116 699
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 336 955	1 779 744	3 116 699
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 561	-4 489	-7 050
STYREHONORAR	-18 160	-31 840	-50 000
REVISJONSHONORAR	-2 929	-5 136	-8 065
FORR.FØRERHONORAR	-22 028	-38 622	-60 650
KONSULENTHONORAR	-7 487	-13 128	-20 615
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-477 705	-343 251	-820 956
FORSIKRINGER	-26 440	-46 357	-72 797
KOMMUNALE AVGIFTER	-309 332	-110 510	-419 841
LADEPUNKT	-21 040	0	-21 040
ENERGI / FYRING	-519 980	-1 363 378	-1 883 358
KABEL- / TV-ANLEGG	-107 152	0	-107 152
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-132 801	-228 046	-360 847
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 647 615	-2 184 757	-3 832 372
DRIFTSRESULTAT:	-310 660	-405 013	-715 673
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	2 173	452	2 624
FINANSKOSTNADER	0	-235	-235
RES. FINANSINNT/KOSTN.	2 173	217	2 389
RESULTAT	-308 488	-404 796	-713 283



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Avvikle vedlikeholdsfondet

Fra styret

Årlig har det vært innbetalt totalt kr 81 168 av felleskostnadene til et vedlikeholdsfond. Dette vedlikeholdsfondet har i praksis ikke fungert. Pengene er ikke satt på en egen konto og bruken av fondet er ikke beskrevet. Inntektene har bare gått inn som vanlige inntekter og på brukskontoen til sameiet.

Styret foreslår å fjerne denne linjen på felleskostnadene og slå dem sammen med de vanlige felleskostnadene.

I note 14 er den negative egenkapitalen beskrevet og det er uoversiktlig når vedlikeholdsfondet er i pluss og annen egenkapital er negativ.

Styret foreslår at årsmøtet godtar at vi rydder opp i dette og kun har vanlige felleskostnader.

B) Ny revisor

Fra styret

Sameiet bruker i dag BDO AS som revisor. I 2021 betalte sameiet til sammen kr 8 065 for tjenesten. Vi har fått et tilbud fra Alpha Revisjon AS på kr 5 625 i året. Styret anbefaler årsmøtet til å godkjenne at vi bytter til Alpha Revisjon AS.

STYRETS FORSLAG TIL NYTT:

Styreleder: Richard A. Karlsen, 36 år, eiendomssjef i Coop Øst SA
richard.karlsen@coop.no, tlf. 95302294 for 2 år

Styremedlem: Erik Aasen, gjenvalg 2 år

Varamedlemmer: Johan Edvard Haugom, gjenvalg 1 år
Svein Johan Mathisen, gjenvalg 1 år
Ali Razaque, gjenvalg 1 år

BESKYTTET



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.

Vaktmester

Sameiet Nye Tårnhuset har avtale om vaktmestertjeneste med Facilitec AS for boligseksjonene og Citycon Kolbotn Torg Drift AS for næringsseksjonene

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

Renhold

Sameiet har avtale med Alna Rengjøring om renhold av fellesarealene for næring. Stil har ansvaret for levering av matter boligdelen.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasjekjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 212778. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Membran i våtrom

Det er avdekket lekkasje i membran i våtrom fra byggeår i 1997. Det bør settes inn dusjkabinett. Hvis det ikke er dusjkabinett så bør membran skiftes/ kontrolleres.

BESKYTTET



7705 Sameiet Nye Tårnhuset

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET