



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 683 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJERRBERG TERRASSE 2 OG 4
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Grete Kvam Haugland
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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 580 652	1 152 760
Sum inntekter		1 580 652	1 152 760
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		4 326 376	1 731 073
Sum kostnader		4 429 066	1 833 763
Driftsresultat		-2 848 415	-681 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 775	10 314
Sum finansinntekter		9 775	10 314
Annen finanskostnad		35 248	3 617
Sum finanskostnader		35 248	3 617
Netto finans		-25 473	6 697
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 873 888	-674 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 873 888	-674 306
Årsresultat		-2 873 888	-674 306
Totalresultat		-2 873 888	-674 306
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 873 888	-674 306
Sum overføringer og disponeringer		-2 873 888	-674 306



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		95 358	80 225
Sum fordringer		95 358	80 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 961	16 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 961	16 748
Sum omløpsmidler		508 319	96 973
SUM EIENDELER		508 319	96 973

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		3 297 083	423 195
Sum opptjent egenkapital		-3 297 083	-423 195
Sum egenkapital		-3 297 083	-423 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 664 026	
Sum annen langsiktig gjeld		2 664 026	0
Sum langsiktig gjeld		2 664 026	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		466	227 444
Leverandørgjeld		1 074 143	263 544
Skyldige offentlige avgifter			24 359
Annen kortsiktig gjeld		66 766	4 821
Sum kortsiktig gjeld		1 141 376	520 168
Sum gjeld		3 805 402	520 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 319	96 973



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 552853

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 683 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJERRBERG TERRASSE 2 OG 4
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Grete Kvam Haugland
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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 911 683 482
SAMEIET KJERRBERG TERRASSE 2 OG 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 580 652	1 152 760
Sum inntekter		1 580 652	1 152 760
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		4 326 376	1 731 073
Sum kostnader		4 429 066	1 833 763
Driftsresultat		-2 848 415	-681 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 775	10 314
Sum finansinntekter		9 775	10 314
Annen finanskostnad		35 248	3 617
Sum finanskostnader		35 248	3 617
Netto finans		-25 473	6 697
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 873 888	-674 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 873 888	-674 306
Årsresultat		-2 873 888	-674 306
Totalresultat		-2 873 888	-674 306
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 873 888	-674 306
Sum overføringer og disponeringer		-2 873 888	-674 306



Organisasjonsnr: 911 683 482
SAMEIET KJERRBERG TERRASSE 2 OG 4

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		95 358	80 225
Sum fordringer		95 358	80 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 961	16 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 961	16 748
Sum omløpsmidler		508 319	96 973
SUM EIENDELER		508 319	96 973
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 297 083	423 195
Sum opptjent egenkapital		-3 297 083	-423 195



Sum egenkapital	-3 297 083	-423 195
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 664 026	
Sum annen langsiktig gjeld	2 664 026	0
Sum langsiktig gjeld	2 664 026	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	466	227 444
Leverandørgjeld	1 074 143	263 544
Skyldige offentlige avgifter		24 359
Annen kortsiktig gjeld	66 766	4 821
Sum kortsiktig gjeld	1 141 376	520 168
Sum gjeld	3 805 402	520 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	508 319	96 973



Organisasjonsnr: 911 683 482
SAMEIET KJERRBERG TERRASSE 2 OG 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4

Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. mai 2021 kl. 18:00 i Bygdakjelleren.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Kjerrberg Terr. 2 og 4 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.



Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4
avholdes tirsdag 25. mai 2021 kl. 18:00 i Bygdakjelleren.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av glassbaldakiner i 3 og 4 etasje blokk 2
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år – ingen kandidater har meldt seg til styreverv, kandidater kan fremmes av årsmøtet

Sola, 14.5.2021

Styret i Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4

Gunnar Sande Jarle Kraakevik Konrad Slinning Julie Tanum

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Sande	Kjerrberg Terrasse 4
Styremedlem	Jarle Kraakevik	Kjerrberg Terrasse 2
Styremedlem	Konrad Slinning	Solstrålevegen 61
Styremedlem	Julie Tanum	Kjerrberg Terrasse 2

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 ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4

Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911683482, og ligger i SOLA kommune med følgende adresse:

Kjerrberg Terrasse 2
Kjerrberg Terrasse 4

Gårds- og bruksnummer :
32 1130

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 Kjerrberg Terr. 2 og 4 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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 Kjerrberg Terr. 2 og 4

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 1 580 652.

Andre inntekter består i hovedsak av utbetaling rettshjelpforsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 429 066.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak den rehabiliteringen av sameiets fasader som ble vedtatt av Årsmøte 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 873 888 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 633 055.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltak innebærer låneopptak.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 995 900 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasader.

Kommunale avgifter i Sola kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 232 000.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 75 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4.



Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4

Lån

Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4 har lån i Obos banken.

Flytende rente p.t 3,2%. Forventes innfridd 30.09.2050.

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

Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en økning på 3%.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET KJERRBERG TERRASSE 2 OG 4 ORG.NR. 911 683 482, KUNDENR. 1683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 376 632	1 125 084	1 279 000	1 573 000
Andre inntekter	3	204 020	27 676	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 580 652	1 152 760	1 279 000	1 573 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-11 280	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 125	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-61 960	-60 213	-61 700	-63 800
Konsulenthonorar	7	-36 834	-607 693	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 589 197	-218 249	-134 000	-2 995 900
Forsikringer		-73 391	-67 534	-80 000	-75 500
Kommunale avgifter	9	-106 694	-174 056	-178 450	-109 900
Energi/fyring	10	-182 236	-303 980	-232 000	-232 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 821	-101 811	-101 760	-101 760
Andre driftskostnader	11	-172 119	-193 413	-202 100	-165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 429 066	-1 833 763	-1 155 790	-3 861 550
DRIFTSRESULTAT		-2 848 415	-681 003	123 210	-2 288 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 775	10 314	0	0
Finanskostnader	13	-35 248	-3 617	-10 000	-170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 473	6 697	-10 000	-170 000
ÅRSRESULTAT		-2 873 888	-674 306	113 210	-2 458 550
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-251 111		
Udekket tap		-2 873 888	-423 195		



SAMEIET KJERRBERG TERRASSE 2 OG 4 ORG.NR. 911 683 482, KUNDENR. 1683

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 133	6 700
Forskuddsbetalte kostnader		85 618	73 525
Andre kortsiktige fordringer	14	3 608	0
Driftskonto OBOS-banken		412 256	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	16 047
Sparekonto OBOS-banken		705	701
SUM OMLØPSMIDLER		508 320	96 973
SUM EIENDELER		508 318	96 973
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 297 083	-423 195
SUM EGENKAPITAL		-3 297 083	-423 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 664 026	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 664 026	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 222	4 821
Leverandørgjeld		1 074 143	263 544
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	227 444
Skyldige offentlige avgifter		0	24 359
Påløpte renter		466	0
Annen kortsiktig gjeld	17	46 544	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 141 375	520 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 318	96 973
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sola, 23. 4. 2021
Styret i Sameiet Kjerrberg Terrasse 2 Og 4

Gunnar Sande

Jarle Kraakevik

Konrad Slinning

Julie Tanum

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 274 872
Kabel-tv	101 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 376 632

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	3 608
Filter	19 585
Utbetaling rettshjelpsforsikring	180 827
SUM ANDRE INNETEKTER	204 020

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 875
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-5 595
OBOS Prosjekt AS	-5 233
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-131
SUM KONSULENTHONORAR	-36 834

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-211 176
Hovedentreprenør I, BK Bygg	-3 178 079
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 389 255
Drift/vedlikehold bygninger	-22 185
Drift/vedlikehold VVS	-29 324
Drift/vedlikehold elektro	-11 151
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 683
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 586
Egenandel forsikring	-30 716
Kostnader dugnader	-528
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 589 197

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-14 072
Avløpsavgift	-23 143
Renovasjonsavgift	-69 479
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-106 694

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-81 789
Fjernvarme	-100 447
SUM ENERGI / FYRING	-182 236

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Lyspærer og sikringer	-759
Vaktmestertjenester	-161 835
Andre fremmede tjenester	-2 654
Trykksaker	-332
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 490
Porto	-966
Gaver	-714
Bank- og kortgebyr	-2 870
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 119

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	671
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 099
SUM FINANSINNTEKTER	9 775

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 478
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-122
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 648
SUM FINANSKOSTNADER	-35 248

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil	3 608
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 608

NOTE: 15**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 verdøkninger 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-2 677 500

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

13 474

-2 664 026

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 664 026

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer

-140

Påløpte kostnader

-46 404

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-46 544





Til årsmøtet i Sameiet Kjerrberg Terrasse 2 og 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kjerrberg Terrasse 2 og 4s årsregnskap som 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 budsjetttall 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Kjerrberg Terrasse 2 og 4



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 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>.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

I løpet av perioden fra juni 2020 til mai 2021 har styret hatt 8 styremøter og behandlet rundt 90 saker. Alle styremøteinncallinger og referater er elektronisk lagret i Styrerommet. Styret viser også til tidligere fellesmailer og informasjonsskriv der det har blitt beskrevet det styret har jobbet med. Det har i denne perioden vært en høy arbeidsmengde, mye på grunn av oppfølgingen av arbeidet med å utbedre de avdekkede fuktskadene bak byggenes fasadeplater. Styret har jevnlig deltatt i byggemøter sammen med prosjektledelse (OBOS) og totalentreprenøren (BK Bygg), samt avholdt flere byggherremøter sammen med OBOS.

I tillegg har det underveis blitt avdekket flere forhold som styret har måttet ta fatt i sammen med BK Bygg:

- Råteskader i konstruksjon bak fasadene
- Råteskader i vindu og terrassedører, hvor Gilje Trevare har levert nye
- Utbedre kledning, duk og tetting mellom kledningen og fasadeplatene i øverste etasje på begge blokkene.

Vi har også benyttet anledningen til å utføre flere oppgaver som var hensiktsmessig å gjøre når stillas var montert eller at entreprenør var på stedet:

- Tettet igjen områdene rundt nedløp i Blokk 2 for å hindre fuglereir
- Taksjekk
- Rens av nedløpsrenner
- Ny overflatebehandling/maling av vinduskarmer

Det ble i tillegg avdekket at rekkverkene i blokkene ikke er laget i henhold til kravene som gjaldt da blokkene ble bygget, og styret har jobbet med BK Bygg om å utbedre dette. Oppsummert var det tre elementer som ikke er i henhold til krav: Det ene er at høyden på rekkverkene på balkonger som ligger mer enn 10 meter over bakkenivå er lavere enn kravet. Det andre er åpningen mellom det innfelte glassfeltet og rekkverket er for stor. Den tredje er at det innfelte glassfeltet er montert slik at det kan fungere som et trinn for barn å stige over på. Disse feilene blir på nåværende tidspunkt utbedret.

På grunn av merkostnadene ved å utbedre de avdekkede sakene har enkelte andre planlagte vedlikeholdsoppgaver som kan vente blitt nedprioritert.

Det har blitt gjennomført to dugnader, en høsten 2020 og en våren 2021. Det ble gitt mulighet for å gjøre en innsats utenom de fastsatte dugnadene, noe som flere beboere benyttet seg av. Antall fremmøtte var likevel under 50% av eierne, noe som gjør at enkelte oppgaver ikke blir utført. Sameiet er avhengig av at folk stiller på dugnad og gjør en ygeninnsats for å utføre alle vedlikeholdsoppgavene. Alternativet er å leie inn eksterne til å utføre disse oppgavene, noe som vil medføre økte kostnader for sameiet.

Styret har hatt kontakt med Bravida og fått tatt en full gjennomgang av varmeanlegget, som hadde behov for ny innregulering. Styret har også fulgt opp henvendelser om varmeovner som det har vært problemer med.

Det har blitt inngått ny felles TV-avtale med Altibox. Alle boenheter har fått ny TV-dekoder og kostnaden, som er noe billigere, er justert på faktura for felleskostnadene.



Styret har organisert og fått gjennomført filterskift og service av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. I tillegg fikk vi samtidig gjennomført kanalrensing.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82098449. 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.

Sameiet Kjerrberg Terr. 2 og 4

Innkomne forslag

Sak A

Montering av glassbaldakiner i 3. og 4. etasje.

Styret fremmer forslag om å montere glassbaldakiner over inngangsdører i 3. og 4. etasje i Kjerrberg Terrasse 2 som ikke allerede er under tak. Størrelse 100cm dybde x lengde 200cm. Sameiet vil dekke etableringskostnadene, dette er for å forlenge levetid på inngangspartiene ved beskyttelse for fukt og råte.

