



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 738 314	1 992 460
Sum inntekter		8 738 314	1 992 460
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		6 225 726	1 893 692
Sum kostnader		6 282 776	1 948 742
Driftsresultat		2 455 538	43 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		712	2 255
Sum finansinntekter		712	2 255
Annen finanskostnad		19 828	23 825
Sum finanskostnader		19 828	23 825
Netto finans		-19 116	-21 570
Ordinært resultat før skattekostnad		2 436 422	22 149
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 436 422	22 149
Årsresultat		2 436 422	22 149
Totalresultat		2 436 422	22 149
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 436 422	22 149
Sum overføringer og disponeringer		2 436 422	22 149



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		35	
Andre fordringer		51	58
Sum fordringer		86	58
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 627 795	955 756
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 627 795	955 756
Sum omløpsmidler		3 627 881	955 814
SUM EIENDELER		3 627 881	955 814

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		2 353 308	
Udekket tap			83 114
Sum opptjent egenkapital		2 353 308	-83 114
Sum egenkapital		2 353 308	-83 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		538 413	561 530
Sum annen langsiktig gjeld		538 413	561 530
Sum langsiktig gjeld		538 413	561 530
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		109	106
Leverandørgjeld		115 718	460 556
Annen kortsiktig gjeld		620 333	16 736
Sum kortsiktig gjeld		736 160	477 398
Sum gjeld		1 274 573	1 038 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 627 881	955 814



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244107

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 738 314	1 992 460
Sum inntekter		8 738 314	1 992 460
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		6 225 726	1 893 692
Sum kostnader		6 282 776	1 948 742
Driftsresultat		2 455 538	43 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		712	2 255
Sum finansinntekter		712	2 255
Annen finanskostnad		19 828	23 825
Sum finanskostnader		19 828	23 825
Netto finans		-19 116	-21 570
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 436 422	22 149
Årsresultat		2 436 422	22 149
Totalresultat		2 436 422	22 149
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 436 422	22 149
Sum overføringer og disponeringer		2 436 422	22 149



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

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		35	
Andre fordringer		51	58
Sum fordringer		86	58
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 627 795	955 756
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 627 795	955 756
Sum omløpsmidler		3 627 881	955 814
SUM EIENDELER		3 627 881	955 814
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 353 308	
Udekket tap			83 114



Sum opptjent egenkapital	2 353 308	-83 114
Sum egenkapital	2 353 308	-83 114
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	538 413	561 530
Sum annen langsiktig gjeld	538 413	561 530
Sum langsiktig gjeld	538 413	561 530
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	109	106
Leverandørgjeld	115 718	460 556
Annen kortsiktig gjeld	620 333	16 736
Sum kortsiktig gjeld	736 160	477 398
Sum gjeld	1 274 573	1 038 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 627 881	955 814



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

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

5414 Øraker Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Øraker Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Lilleaker Folkets hus.

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 Øraker Boligsameie 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Øraker Boligsameie
avholdes onsdag 27 april 2022 kl. 18:00 i Lilleaker Folkets hus.**

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) Økning av styrehonorar til NOK 150.000, -
- B) Vedtektsendring – antall styremedlemmer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av minimum 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling vil presenteres på årsmøtet.

Styret i Øraker Boligsameie

Morten Drægner

Helga Tove Grindhaug

Victor Hafr

Maia Flood Kjeldsen

Christine Sørkedalen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Drægni	Sponhoggveien 39 B
Styremedlem	Helga Tove Grindhaug	Sponhoggveien 41 B
Styremedlem	Victor Hafr	Sponhoggveien 41 B
Styremedlem	Maia Flood Kjeldsen	Sponhoggveien 39 B
Styremedlem	Christine Sørkedalen	Sponhoggveien 39 B

Valgkomiteen

Tom Thorstensen Sponhoggveien 41 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Øraker Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

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

Sponhoggveien 37-41

Gårds- og bruksnummer:

10 839

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

Øraker Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt syv styremøter. Styret bruker OBOS sin løsning for saksbehandling og innkalling/dokumentasjon av styremøter. Informasjon fra styremøtene distribueres via Vibbo.

Mye av styrets fokus i denne perioden har vært knyttet til det pågående rehabiliteringsarbeidet, i denne omgang knyttet til garasje, utvalgte balkonger og noe mindre arbeider. Arbeidet og resultatet av dette er behørig informert om i egne utsendelser og vil derfor ikke bli nærmere redegjort for her. Det er også gjennomført et ekstraordinært årsmøte i mars 2022 for å stemme over videre prosess – noe som ga et klart flertall for styrets foreslåtte tilnærming.

Styret har også jobbet videre med uteområdene i perioden. Det har blitt plantet nytt, og eksisterende vegetasjon har fått nødvendig pleie og beskjæring. Vi har nå på plass samarbeid med gartner Lisøy og vi vil fortsette dette da vi er fornøyde med arbeidene og at vi har en profesjonell motpart å forholde oss til. Vi vil fortsette arbeidet med små årlige løft med fokus på beplantning og profesjonell beskjæring/vedlikehold. Styret har også tatt initiativ til å felle et av de større trærne som var dødt – noe vi var glade for å ha gjort før skikkelig uvær slo inn over landet.

Det har blitt gjennomført to dugnader i perioden. Styret vil fortsatt oppfordre sameiets beboere til å delta på disse. Vi har forståelse for at dugnader ikke alltid er det man ønsker å prioritere eller har lyst til å bruke en lørdag til, men det er en mulighet til å skape et fellesskap som er viktig for sameiet. I tillegg bidrar det til positive ringvirkninger for oss alle – og ikke minst besparelser.

I perioden har vi i styret også forsøkt å rengjøre alle oppgangene, men dessverre har behandlingen av gummigulvene ikke vært tilfredsstillende. Vi er i fortsatt dialog med Renservice AS om utbedring av dette og dialogen oppleves per i dag som mer lovende enn tidligere. Styret leter likevel etter et alternativt vaskeselskap om ting ikke blir bedre.

Ellers har styret behandlet flere mindre oppdukkende problemstillinger og svart på henvendelser fra sameiets beboere. Av større ting kan nevnes oppdukkende vannlekkasjer inn i leiligheter som har blitt måttet hastehåndtert. Flere nye naboer gjør at mange har spørsmål om alt fra ventilasjon, til ildsted og garasjeportåpnere. Ideelt sett ønsker styret å bruke Vibbo mer aktivt som et digitalt oppslagsverk for smått og stort, men dessverre står det per i dag på arbeidskapasitet for å få dette til.

Avslutningsvis vil vi påpeke at sameiet per i dag har en historisk god økonomisk situasjon, men at det selvfølgelig er flere større vedlikeholdsprosjekter som kommer som gjør at fokus fremover også vil være på måtehold. I budsjettet legger vi opp til en forsiktig styrking av sameiets ordinære økonomi som kan muliggjøre årlige avsetninger til vedlikehold.

Vi vil takke dere i sameiet som kommer med konstruktive innspill og tilbakemeldinger til oss. En spesiell takk også til de som nå dessverre gir seg i styret.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var lavere enn budsjettet, og skyldes at det ble brukt mindre på rehabilitering enn først antatt i 2021. Overskytende avsettes til fremtidig vedlikehold i tråd med vedtak fra ekstraordinære årsmøter.

Resultat

Årets resultat på kr 2.436.422 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2.891.721.

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.

BESKYTTET



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 1 408 000. Denne posten inneholder utgifter som enda ikke er utbetalt i forbindelse med rehabilitering i 2021 (ca. 600.000 kroner), og vi er fortsatt i dialog med PA Entreprenør knyttet til noen av arbeidene som er klaget på fra vår side da vi mener de ikke er i tråd med kontrakt. Det er satt av et handlingsrom i posten i tilfelle uforutsette oppdukkende behov i perioden som kommer, i tillegg til videre oppgradering av uteområdene og fortløpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene er variable og derfor vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 150 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øraker Boligsameie.

Lån

Øraker Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 1.7.2.22. Dette som følge av forventet prisstigning og en langsiktig tankegang om en kontinuerlig forbedring av sameiets økonomiske handlingsrom.

Driftsresultat

Ser man bort fra de utestående betalingene fra fjoråret knyttet til rehabilitering, planlegger styret å gå med et overskudd på rundt 100.000. Ved lavere utgifter knyttet til behov for løpende vedlikehold vil dette overskuddet kunne økes noe.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Øraker Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øraker Boligsameie.

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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J5FPL-KNV5L-C2JLW-NMHOF-V4D3C-NA302



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-24 18:29:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J5FPL-KNV5L-C2JLW-NMHOF-V4D3C-NA302

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 061 846	1 971 624	2 062 000	2 165 000
Andre inntekter	3	6 676 468	20 836	6 520 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 738 314	1 992 460	8 582 000	2 175 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 755
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 666	-7 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-418 220	-140 622	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 692 680	-741 835	-7 075 000	-1 408 000
Forsikringer		-154 676	-148 130	-158 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-375 628	-368 706	-372 200	-387 200
Energi/fyring		-132 825	-57 740	-90 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 305	-161 462	-170 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-202 955	-181 329	-260 200	-238 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 282 776	-1 948 742	-8 329 950	-2 710 655
DRIFTSRESULTAT		2 455 538	43 718	252 050	-535 655
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	712	2 255	0	0
Finanskostnader	12	-19 828	-23 825	-18 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 116	-21 570	-18 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		2 436 422	22 149	234 050	-555 655
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 353 308	0		
Reduksjon udekket tap		83 114	22 149		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		51	58
Kundefordringer		35	0
Driftskonto OBOS-banken		3 322 176	650 798
Sparekonto OBOS-banken		305 619	304 958
SUM OMLØPSMIDLER		3 627 881	955 814
SUM EIENDELER		3 627 881	955 814
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 353 308	0
Udekket tap		0	-83 114
SUM EGENKAPITAL		2 353 308	-83 114
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	538 413	561 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		538 413	561 530
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 577	15 809
Leverandørgjeld		115 718	460 556
Påløpte renter		109	106
Annen kortsiktig gjeld	14	607 756	927
SUM KORTSIKTIG GJELD		736 160	477 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 627 881	955 814
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Oslo, 22.4.2022
Styret i Øraker Boligsameie

Morten Drægni/S/

Helga Tove Grindhau/S/

Victor Hafr/S/

Maia Flood Kjeldsen/S/

Christine Sørkedalen/S/

NOTE: 1

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 061 846
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 061 846

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturert beboer for bad utbedring etter vannskade	157 782
Fakturert beboere for kapitalinnhenting	6 500 000
Nettinnbetalinger	18 686
SUM ANDRE INNTEKTER	6 676 468

BESKYTTET

**NOTE: 4****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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-407 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 876
SUM KONSULENTHONORAR	-418 220

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

PA Entreprenør A/S - Rehabilitering av parkeringskjeller og balkonger	-3 922 698
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 922 698
Drift/vedlikehold bygninger	-268 178
Drift/vedlikehold VVS	-157 782
Drift/vedlikehold elektro	-18 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 177
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 729
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 725
Egenandel forsikring	-2 315
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 692 680

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-262 218
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-104 219
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 628

BESKYTTET

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

Container	-19 061
Renhold ved firmaer	-105 468
Snørydding	-30 635
Gressklipping	-32 547
Andre fremmede tjenester	-6 890
Trykksaker	-1 390
Andre kontorkostnader	-1 287
Porto	-843
Bank- og kortgebyr	-3 014
Velferdskostnader	-1 820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 955

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	661
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINTEKTER	712

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 828
SUM FINANSKOSTNADER	-19 828

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2018	-605 000
Nedbetalt tidligere	43 470
Nedbetalt i år	23 117
	-538 413
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-538 413

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning tømtelån sameierne	-927
Avsatt slutfaktura PA Entreprenør A/S	-606 829
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-607 756



5) INNKOMNE FORSLAG

A)

Post Styrehonorar økes til NOK 150.000, -

Forslagsstiller: Tom Thorstensen, leder av valgkomiteen

Begrunnelse:

Det har over år vist seg krevende å få sameiere til å ta på seg verv som styreleder eller styremedlem. Det er til mye arbeid å sitte i styret, særlig gitt behovet fremover for større vedlikeholdsprosjekter mm. Dagens nivå på styrehonorar står ikke i forhold til det arbeidet dette faktisk er.

Alternativet er å støtte seg på eksterne styremedlemmer, men OBOS opplyser at dette fort koster opp mot NOK 250.000,- per eksternt styremedlem.

I et håp om å gjøre det lettere å rekruttere folk til å sitte i styret foreslås det at styrehonoraret økes.

B)

Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår en endring av vedtektene §11 1. ledd som sier at «*sameiet skal ha et styre med fem medlemmer*»

Styret foreslår å endre til: «*Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og minimum 2 medlemmer*»

BESKYTTET



Annem 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

Øraker Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Service

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 Renservice AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

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

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er eiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret har avtale med Norsk Brannvern AS for årlig tilsyn av leiligheter og oppganger.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utbedring av beslag på tak	
2021	Gjerde mot trikk malt	
2021	Betongrehabilitering av fem balkonger i 39A, tilhørende leilighetene nr. 8, 10 og 12.	
2021	Rehabilitering av garasjeanlegg: <ul style="list-style-type: none">- Utbedring av betongskader, elektrokjemisk kloriduttrekk, påføring av beskyttende polyuretanbelegg- Utskifting av ventilasjonsrister,- slemming av leca-vegger- Justert drengum på utsiden	
2020	Skifte av lysarmatur i sameiet og bevegelsessensorer i garasje	
2019 - 2019	Gulv & Ventilasjon	Rengjort gummigulv & luftkanaler.
2018 - 2018	Nye postkasser	Alle oppganger.
2018 - 2018	Ladeløsning for EL-Biler	Lademuligheter.
2017 - 2018	Oppgraderings av inngangspartier	Trapper, ramper og gangpartier.
2016 - 2016	Rehabilitering av terrasser og søppelbod	Rehabilitering av terrasser i 41A
2014 - 2015	Maling av fasader/treverk	Maling av hus nr. 37, 39 og 41.
2013 - 2013	Maling av fasade/mur	Maling av hus nr. 37, 39 og 41.
2010 - 2010	Nytt callinganlegg	
2010 - 2010	Terrasser/Fasade	Rehabilitering av de terrassene som Stenberg AS hadde funnet ut måtte gjøres noe med. Samtidig ble alle murflater gjennomgått, pusset og malt.
2008 - 2008	Tak og gavlveggene	Tekket om alle takene, skiftet overlys/røykluker. Skiftet panel på gavlveggene 39A og 41C. Rehabiliterert øvre del av gavlveggene 37B og 39B samt ved inngangspartiet ved 41C.

BESKYTTET



2003 - 2004 Utbedring av terrasser

Utbedring av terrasser for enkelte
seksjonseiere, 2003/2004

BESKYTTET



5414 Øraker Boligsameie

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