



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 920 119
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Qvale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 715 300	2 505 644
Sum inntekter		2 715 300	2 505 644
Kostnader			
Lønnskostnad		115 605	126 651
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 216	17 216
Annen driftskostnad		3 219 103	2 201 213
Sum kostnader		3 351 924	2 345 080
Driftsresultat		-636 624	160 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 250	19 026
Sum finansinntekter		13 250	19 026
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 250	19 026
Ordinært resultat før skattekostnad		-623 374	179 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		-623 374	179 590
Årsresultat		-623 374	179 590
Totalresultat		-623 374	179 590
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-623 374	179 590
Sum overføringer og disponeringer		-623 374	179 590



Balanse

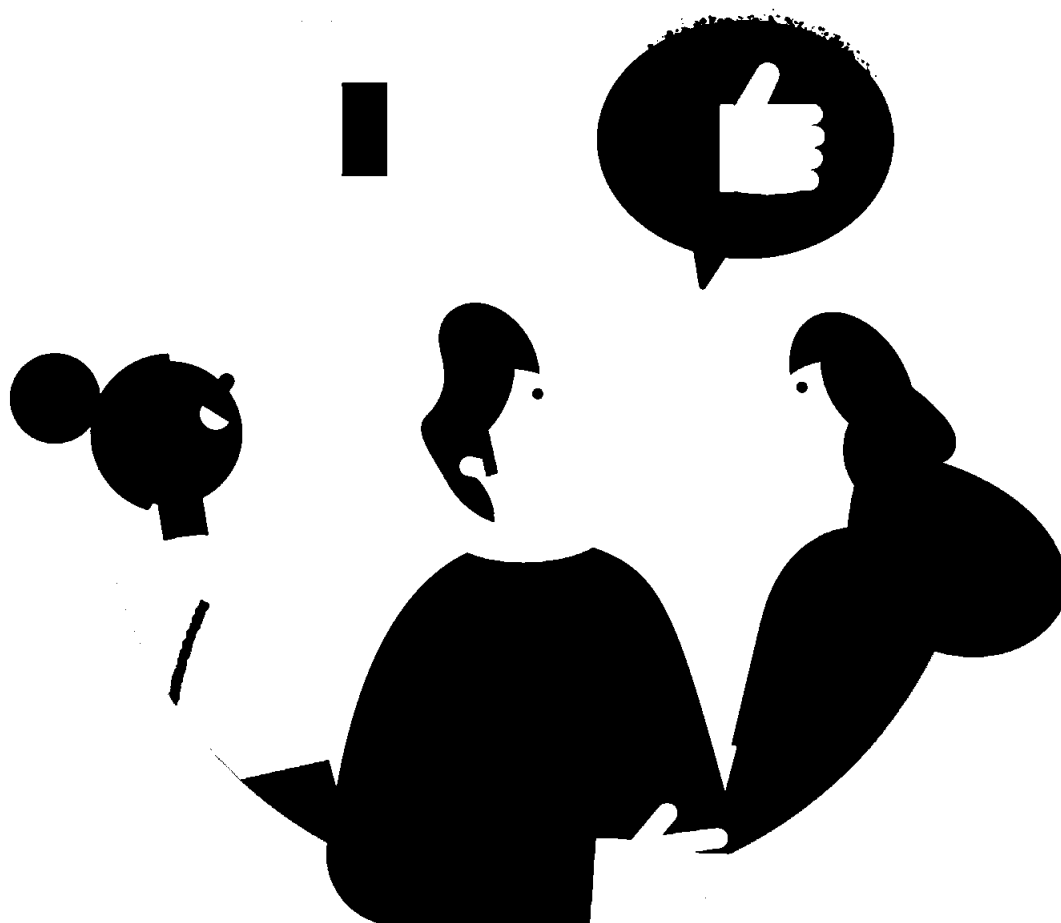
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		86 080	103 296
Sum varige driftsmidler		86 080	103 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		86 080	103 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 604	617 305
Sum fordringer		49 604	617 305
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 106	1 976 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 106	1 976 000
Sum omløpsmidler		1 236 710	2 593 305
SUM EIENDELER		1 322 790	2 696 602

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 186 888	1 810 262
Sum opptjent egenkapital		1 186 888	1 810 262
Sum egenkapital		1 186 888	1 810 262
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		83 343	830 276
Annen kortsiktig gjeld		52 560	56 064
Sum kortsiktig gjeld		135 903	886 340
Sum gjeld		135 903	886 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 322 790	2 696 602



Årsmøte 2021

Brusetskråningen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Brusetskråningen Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1242/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Brusetskråningen Boligsameie

Björg Kristiansen

Kine Mari Bekkengen

Roar Elseth



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. analoge stemmer til innkalling 1242.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Brusetskråningen Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 23. mars 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 26.03.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Brusetskråningen Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.03.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 26.03.2021

Selskapsnummer: 1242 **Selskapsnavn** Brusetskråningen Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Remi Napstad velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir belastet egenkapitalen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder står ikke på valg. Er tidligere valgt fra 2020 til 2022.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 1 år	Roar Elseth	
Styremedlem for 1 år	Kine Mari Bekkengen	



Varamedlem for 1 år	Tone Fadum	
Varamedlem for 1 år	Trude Juel	

Sak 6: Innspill fra beboer, Remi Napstad

Saksfremstilling:

Høyde for hekk mot nabo

Hekker har det med å vokse ut av proporsjoner, noe som minker lys og utsyn fra egen bolig og eiendom. Dette noe som raskt kan minke boligpris ved eventuelle salg og livskvalitet. Foreslår derfor at styret får mandat til å håndheve dette ihht.

Grannegjerdelovens § 4 bestemmelser og at styret engasjerer et selskap som kan utføre dette så raskt som mulig.

Styrets innstilling:

Ifølge loven kan grensehekk etc være maks 150 cm. Dette bør gå inn under våre vedtekter § 4 som ytre vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret foreslå at dette går inn under ytre vedlikeholds ansvar evt på sameiets dugnader

For	Mot	
------------	------------	--

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minimum en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Protokollvitne godkjennes

Forslag til vedtak

Remi Napstad



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000,-

Styrets innstilling

Justering av honorarsats for 2021

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret budsjetterte med et negativt resultat, men dette ble noe høyere grunnet 2 hendelser med vannskader og ditto tilhørende gravearbeid.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir belastet egenkapitalen

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no - (5)BK.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørge Kristiansen	Vinterkroken 4 A
Styremedlem	Kine Mari Bekkengen	Vinterkroken 22 A
Styremedlem	Roar Elseth	Vinterkroken 81
Varamedlem	Tone Fadum	Vinterkroken 62 B
Varamedlem	Trude Juel	Vinterkroken 34 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brusetskråningen Boligsameie

Sameiet består av 114 seksjoner.

Brusetskråningen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975920119, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Vinterkroken nr 2-89.

Gårds- og bruksnummer :

29 184

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.

Brusetskråningen 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 PWC.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 715 300.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 351 924.

Dette er kr 264 774 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsatte utgifter til 2 vann-saker.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 623 374 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.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 100 807.

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 1 000 000,- til vedlikeholdsarbeider.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker kommune har budsjettet med 17% økning av vann og 5,2% økning på avløp. Økning, vann og avløp samlet 11,1%.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. mars 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Brusetskråningen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brusetskråningen Boligsameies 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Brusetskråningen Boligsameie



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, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 920 119, KUNDENR. 1242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 715 160	2 505 574	2 642 000	3 058 000
Andre inntekter	3	140	70	0	114 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 715 300	2 505 644	2 642 000	3 172 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 605	-21 651	-15 000	-17 500
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-125 000
Avskrivninger	12	-17 216	-17 216	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 719	-6 685	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-147 045	-143 320	-148 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-11 370	-23 803	-55 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 230 007	-545 910	-950 000	-1 000 000
Forsikringer		-501 848	-350 890	-525 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-275 264	-222 008	-250 000	-280 000
Energi/fyring		-1 239	-1 248	-2 000	-1 320
TV-anlegg/bredbånd		-614 641	-618 117	-640 000	-660 000
Andre driftskostnader	10	-430 971	-289 232	-383 150	-410 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 351 924	-2 345 080	-3 087 150	-3 199 620
DRIFTSRESULTAT		-636 624	160 564	-445 150	-27 620
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 250	19 026	20 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 250	19 026	20 000	0
ÅRSRESULTAT		-623 374	179 590	-425 150	-27 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	179 590		
Fra opptjent egenkapital		-623 374	0		



BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 920 119, KUNDENR. 1242

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	86 081	103 297
SUM ANLEGGSMIDLER		86 081	103 297
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 432	10 612
Forskuddsbetalte kostnader		52 172	606 693
Andre kortsiktige fordringer	13	-6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		425 869	649 600
Sparekonto OBOS-banken		0	315 423
Sparekonto OBOS-banken II		761 237	1 010 977
SUM OMLØPSMIDLER		1 236 710	2 593 305
SUM EIENDELER		1 322 790	2 696 602
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 186 888	1 810 262
SUM EGENKAPITAL		1 186 888	1 810 262
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 560	56 064
Leverandørgjeld		83 343	830 276
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 903	886 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 322 790	2 696 602
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.02.2021
Styret i Brusetskråningen Boligsameie

Bjørn Kristiansen /s/

Kine Mari Bekkengen /s/

Roar Elseth /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 039 368
Fellesavtale GET	561 792
Utearbeid	114 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 715 160

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	140
SUM ANDRE INNETEKTER	140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 605

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 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 719.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 370
SUM KONSULENTHONORAR	-11 370

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norsk Rørteknikk - fjernrensing	-253 250
Rørleggerhuset AS - arbeid i forbindelse med rør	-238 384
Totalentreprenøren AS - prosjekt vinduer	-400 885
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-892 519
Drift/vedlikehold bygninger	-84 340
Drift/vedlikehold VVS	-61 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 459
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 013
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-73 705
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-59 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 230 007

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-275 264
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-275 264

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-36 223
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 236
Verktøy og redskaper	-1 699
Driftsmateriell	-6 468
Snørydding	-322 531
Andre fremmede tjenester	-8 006
Kontor- og datarekvisita	-3 083
Trykksaker	-3 175
Andre kontorkostnader	-790



12

Brusetskråningen Boligsameie

Porto	-5 440
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 269
Velferdskostnader	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-430 971

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	95
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 237
Renter av sparekonto i OBOS-banken (avsluttet)	1 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	815
SUM FINANSINTEKTER	13 250

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass	
Tilgang 2019	120 513
Avskrevet tidligere	-17 216
Avskrevet i år	-17 216
	86 081
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	86 081

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-6 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	-6 000



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid i 2020 samt videre planer.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter.

Det har vært 2 dugnader med beboerne.

Opprettelse av 6 el-bil ladere på nedre gjesteparkering er utført. Denne driftes av eksternt selskap.

Viser til regnskapet for 2020 og vil med en gang si at det har vært flere store utfordringer/arbeider som har vært utført i 2020.

Styret hadde en plan om å starte utskifting av vinduer. Her ble det foretatt en forespørsel blant beboerne/eierne om de hadde problemer/utfordringer med sine vinduer.

Vi fikk bra tilbakemelding og fortsatte prosessen. Skifte av vinduer er startet og fortsetter i de neste årene. Valget av vinduer som ble tatt, ble tatt med bakgrunn i pris, kvalitet, funksjonalitet samt etter tilbud fra flere aktører. Vinduene som vi har/hadde er å betrakte som spesialvinduer og falt ut på grunn av pris. Styret er fult klar over at det er mange ønsker vedrørende vinduer, men vi tenker at vi er valgt til å forvalte dette ansvaret.

Det er 114 beboerenheter her og det er sikkert mange forskjellige ønsker. Styret takker for innspillene og beklager at vi ikke har fått fullført prosjektet ennå (i forhold til ventilasjon etc).

Vannproblemer. Det ble meldt til styret om dårlig vanntrykk i 3 forskjellige hus – tilsammen 16 leiligheter. Her ble det nedlagt et stort arbeide for å finne ut av dette. Det viste seg at dette var et «alders problem» hos oss, så vi fortsetter å undersøke om det er andre i VK som har problemer med vanntrykket.

Det har også blitt foretatt en del reparasjoner på bygningsmassen i 2020. Noe av dette er saker som er nevnt i Vedlikeholds nøkkelen fra OBOS (frem til 2019). Vi vurderer å innhente ny Vedlikeholds nøkkel/gjennomgang av sameiet og oversikt over de sakene som må/bør gjøres i de neste årene.

Styret har også leid inn hjelp til å sette opp ny støttemur mellom VK 62a og 64a samt nytt gjerde i denne forbindelsen, samt reparert/fikset på støttemur på p-plass ved VK nr 7/9.

Gangveien ved VK 18 – 30, her er asfalten reparert og gangveien noe utvidet.

Takrennerens. Her har et firma gått over og rensset takrennene våre for skitt. De blir muligens leid inn for å vaske de også våren/sommeren 2021.

Søppel. Det er en stor utfordring med avfallsanleggene våre. Ifølge firma som drifter anlegget er anlegget vårt gammelt og slitt (fra ca 2012? – vanskelig å få deler). I den forbindelse oppstår det skader som må repareres og dette må følges opp. Vi er ikke flinke til å sortere og det blir stadig «fullt», noe som ikke er fakta, men som igjen sliter på anlegget.

Det er også i 2020 sendt ut varsel til sameierne/beboerne om sjekk av brannvarslere og kontroll av brannslukningsutstyr i leilighetene.



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.

Parkering

Sameiet har biloppstillingsplasser tilordnet hver enkelt seksjon i tillegg til Gjesteparkeringsplassene. Sameiet har også 6 plasser for el-bil på nedre gjesteparkering (mot nye Vakås vei).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599938. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Ifølge våre vedtekter - § 4, 3. ledd – «Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvern utstyr i henhold til lov og regler og at det er i forskriftsmessig stand. Sameiet ved styret har HMS ansvar og skal påse at forannevnte blir etterfulgt».

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.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Kine Bekkengen

Kine Bekkengen tar gjenvalg

Roar Elseth

Roar Elseth tar gjenvalg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Tone Fadum

Tone tar gjenvalg som varamedlem

Trude Juel

Trude tar gjenvalg som varamedlem



Sak 6

Innspill fra beboer

Forslag fremmet av: Remi Napstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Høyde for hekk mot nabo

Hekker har det med å vokse ut av proporsjoner, noe som minker lys og utsyn fra egen bolig og eiendom. Dette noe som raskt kan minke boligpris ved eventuelle salg og livskvalitet. Foreslår derfor at styret får mandat til å håndheve dette ihht. Grannegjerdelovens § 4 bestemmelser og at styret engasjerer et selskap som kan utføre dette så raskt som mulig.

Styrets innstilling

Ifølge loven kan grensehekk etc være maks 150 cm. Dette bør gå inn under våre vedtekter § 4 som ytre vedlikehold

Forslag til vedtak

Styret foreslå at dette går inn under ytre vedlikeholds ansvar evt på sameiets dugnader



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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