



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 252 731
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 085 592	1 016 184
Sum inntekter		1 085 592	1 016 184
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 258 129	888 813
Sum kostnader		1 258 129	888 813
Driftsresultat		-172 537	127 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 278	6 556
Sum finansinntekter		3 278	6 556
Annen finanskostnad		3 864	7 674
Sum finanskostnader		3 864	7 674
Netto finans		-586	-1 118
Ordinært resultat før skattekostnad		-173 123	126 253
Ordinært resultat etter skattekostnad		-173 123	126 253
Årsresultat		-173 123	126 253
Totalresultat		-173 123	126 253
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-173 123	126 253
Sum overføringer og disponeringer		-173 123	126 253



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		31 894	85 534
Sum fordringer		31 894	85 534
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 787	1 012 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 787	1 012 608
Sum omløpsmidler		786 682	1 098 141
SUM EIENDELER		786 682	1 098 141

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			
Annen egenkapital		740 107	913 230
Sum opptjent egenkapital		740 107	913 230
Sum egenkapital		740 107	913 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 391	115 124
Sum annen langsiktig gjeld		29 391	115 124
Sum langsiktig gjeld		29 391	115 124
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6	31
Leverandørgjeld		13 707	64 298
Annen kortsiktig gjeld		3 470	5 458
Sum kortsiktig gjeld		17 183	69 787
Sum gjeld		46 574	184 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		786 682	1 098 141



Årsmøte 2021

Eikaparken 1 (24) Bs

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 16. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Eikaparken 1 (24) Bs. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4113>

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. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Eikaparken 1 (24) Bs

Hans Robsahm Kjørven

Jens U. Bugge

Mette Skar



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mette Skar og Jens U. Bugge er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4113 - Eikaparken boligsameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Robsahm Kjørven	Sogstjordet 13
Styremedlem	Jens U. Bugge	Sogstjordet 13
Styremedlem	Mette Skar	Sogstjordet 17
Varamedlem	Merete Hersson	Sogstjordet 15
Varamedlem	Marit Lillevik	Sogstjordet 17

Valgkomiteen

Karl-W Frimann	Sogstjordet 17
Øivind Sand	Sogstjordet 15

Utvalg/komiteer

Øivind Sand	Sogstjordet 15
Karl-W. Frimann	Sogstjordet 17

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

Generelle opplysninger om Eikaparken 1 (24) Bs

Sameiet består av 33 seksjoner.

Eikaparken 1 (24) Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992252731, og ligger i FROGN kommune med følgende adresse:

Sogstjordet 11-17
Kun Oddetall

Gårds- og bruksnummer :
71 517

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.

Eikaparken 1 (24) Bs 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2020

Generelt

Det har vært et spesielt år preget av Covid-19, og av den grunn noe lavere aktivitet enn normalt.

Det har vært avholdt 7 styremøter.

Utbedring av gulv i garasjer

Gulvet i alle garasjene har blitt utbedret, med et meget godt resultat. Prosjektet ble gjennomført noe under budsjett som var på kr. 560.000,-

Beslag på verandaer

Tilbud er mottatt, og entreprenør er valgt, men arbeid er ikke påbegynt. Dette følges opp i 2021.

Gulvlisting i trappeoppganger

Styret ønsker å berømme det arbeidet som er gjort med listing av trappeoppgangene – stor takk til Jens Ulrik Bugge og Inge Roar Fjeld i den forbindelse for utmerket arbeid og sparte kostnader for sameiet!

LED belysning i heis

Det er nå byttet til LED belysning i alle heisene.

Bytte av brannslukningsapparat

Alle beboere har fått byttet dette i løpet av høsten 2020.

Ny leverandør av bredbånd

Styret har hatt møter med 2 leverandører, og har valgt å fortsette med Telia (tidligere Get). Installasjon pågår i Q1 2021, noe forsinket pga Covid-19.

Planoppstart for utbygging av Sogstiveien 103/Sogstikollen 48

Styret har på vegne av alle beboere sendt inn protest mot den planlagte utbyggingen. Saken følges opp videre i 2021. Kopi av innsendt protest er sendt til alle beboere.

Utbygging av Sogstiveien 93

To nye hus er bygget i løpet av vinteren 2020/2021.

Styret har fulgt opp utbyggers aktiviteter og informert beboerne, og vil videre gjennomføre en befaring av områdene rundt når snøen har gått, og sørge for at disse settes tilbake i den stand det var før utbyggingen startet.

Uønsket uadressert reklame levert på dørene

Styret kontaktet Schibsted, og alle beboere har fått utdelt klistremerker for å feste på respektive inngangsdører (beskrivelse ble sendt ut).

Etablering av nettside gjennom VIBBO

Styret har vurdert en etablering av egen nettside for sameiet gjennom VIBBO som er OBOS sin plattform. Dette følges opp videre i 2021.

Sosiale arrangement

Alle arrangement har vært avlyst.



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 1 085 592.

Dette er kr 1 592 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 258 123.

Dette er kr 374 929 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av garasjen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 172 537 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 769 499.

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 241 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i FROGN kommune

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eikaparken 1 (24) Bs.

Lån

Eikaparken 1 (24) Bs har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet løper frem til mai 2021.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Eikaparken 1 (2 4) Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eikaparken 1 (2 4) Boligsameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 173.123. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 øvrige 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, 23. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

12 av 26

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



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

23.03.2021 09.25.13

Signaturmetode

Norwegian BankID

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



EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 252 731, KUNDENR. 4113

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 083 992	1 016 184	1 084 000	1 084 000
Andre inntekter	3	1 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 085 592	1 016 184	1 084 000	1 084 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 688	-5 438	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 280	-84 090	-86 200	-86 200
Konsulenthonorar	5	-11 233	-94 068	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-735 277	-259 731	-241 000	-241 000
Forsikringer		-51 932	-46 421	-51 000	-51 000
Kommunale avgifter	7	-3 519	-5 584	-6 000	-6 000
Energi/fyring		-48 706	-72 013	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 350	-117 204	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	8	-196 144	-204 265	-222 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 258 129	-888 813	-883 200	-883 200
DRIFTSRESULTAT		-172 537	127 371	200 800	200 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 278	6 556	0	0
Finanskostnader	10	-3 864	-7 674	-4 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-586	-1 118	-4 000	-4 000
ÅRSRESULTAT		-173 123	126 253	196 800	196 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	126 253		
Fra opptjent egenkapital		-173 123	0		



EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 252 731, KUNDENR. 4113

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 550	3 764
Forskuddsbetalte kostnader		30 344	81 770
Driftskonto OBOS-banken		363 478	324 343
Sparekonto OBOS-banken		391 309	688 265
SUM OMLØPSMIDLER		786 682	1 098 141
SUM EIENDELER		786 682	1 098 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		740 107	913 230
SUM EGENKAPITAL		740 107	913 230
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	29 391	115 124
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 391	115 124
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 470	5 458
Leverandørgjeld		13 707	64 298
Påløpte renter		6	31
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 183	69 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		786 682	1 098 141
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 02.03.2021
Styret i Eikaparken 1 (2 4) Boligsameie

Hans Robsahm Kjørven

Jens U. Bugge

Mette Skar

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 083 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 083 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 600
SUM ANDRE INNETEKTER	1 600

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 973
SUM KONSULENTHONORAR	-11 233

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 219
Drift/vedlikehold VVS	-2 625
Drift/vedlikehold elektro	-47 657
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 334
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 866
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-568 219
Kostnader dugnader	-3 357
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-735 277

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 519
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 519

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 500
Lyspærer og sikringer	-2 106
Vaktmestertjenester	-133 236
Renhold ved firmaer	-22 296
Snørydding	-21 875
Trykksaker	-2 038
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 304
Andre kontorkostnader	-424
Porto	-2 309
Bank- og kortgebyr	-2 869
Velferdskostnader	-5 186
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 144

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 044
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
SUM FINANSINTEKTER	3 278

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 864
SUM FINANSKOSTNADER	-3 864

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-400 000
Nedbetalt tidligere	284 876
Nedbetalt i år	85 733
	-29 391
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 391



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Eikaparken 1 (24) Bs har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-mann AS som kan kontaktes på telefon 48 00 90 00.

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1758153. 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. 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.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Øyvind Sand

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Jens Bugge



Sak 6

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Arne Ruud

Valg av 1 Valgleder Velges for 1 år

Finn Paus



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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