



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 478 637	1 429 550
Sum inntekter		1 478 637	1 429 550
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 961	18 961
Annen driftskostnad		1 570 775	1 147 840
Sum kostnader		1 623 966	1 223 851
Driftsresultat		-145 329	205 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 381	2 462
Sum finansinntekter		3 381	2 462
Annen finanskostnad		111 046	129 784
Sum finanskostnader		111 046	129 784
Netto finans		-107 665	-127 322
Ordinært resultat før skattekostnad		-252 994	78 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		-252 994	78 377
Årsresultat		-252 994	78 377
Totalresultat		-252 994	78 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-252 994	78 377
Sum overføringer og disponeringer		-252 994	78 377



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		14 412	33 373
Sum varige driftsmidler		14 412	33 373
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 412	33 373
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		148 997	
Andre fordringer		73 433	65 015
Sum fordringer		222 430	65 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 085 822	375 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 085 822	375 614
Sum omløpsmidler		3 308 252	440 629
SUM EIENDELER		3 322 664	474 002

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			
Udekket tap		2 546 629	2 293 634
Sum opptjent egenkapital		-2 546 629	-2 293 634
Sum egenkapital		-2 546 629	-2 293 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 773 826	2 555 581
Sum annen langsiktig gjeld		2 773 826	2 555 581
Sum langsiktig gjeld		2 773 826	2 555 581
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		546	52 250
Leverandørgjeld		48 889	132 186
Annen kortsiktig gjeld		3 046 032	27 620
Sum kortsiktig gjeld		3 095 467	212 056
Sum gjeld		5 869 293	2 767 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 322 664	474 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 690604

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 09.09.2021



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 478 637	1 429 550
Sum inntekter		1 478 637	1 429 550
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 961	18 961
Annen driftskostnad		1 570 775	1 147 840
Sum kostnader		1 623 966	1 223 851
Driftsresultat		-145 329	205 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 381	2 462
Sum finansinntekter		3 381	2 462
Annen finanskostnad		111 046	129 784
Sum finanskostnader		111 046	129 784
Netto finans		-107 665	-127 322
Ordinært resultat før skattekostnad		-252 994	78 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		-252 994	78 377
Årsresultat		-252 994	78 377
Totalresultat		-252 994	78 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-252 994	78 377
Sum overføringer og disponeringer		-252 994	78 377



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

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			
Sum varige driftsmidler		14 412	33 373
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 412	33 373
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		148 997	
Andre fordringer		73 433	65 015
Sum fordringer		222 430	65 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 085 822	375 614
Sum omløpsmidler		3 308 252	440 629
SUM EIENDELER		3 322 664	474 002
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 546 629	2 293 634
Sum opptjent egenkapital	-2 546 629	-2 293 634
Sum egenkapital	-2 546 629	-2 293 634
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 773 826	2 555 581
Sum annen langsiktig gjeld	2 773 826	2 555 581
Sum langsiktig gjeld	2 773 826	2 555 581
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	546	52 250
Leverandørgjeld	48 889	132 186
Annen kortsiktig gjeld	3 046 032	27 620
Sum kortsiktig gjeld	3 095 467	212 056
Sum gjeld	5 869 293	2 767 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 322 664	474 002



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5
Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6
Ytelser til andre ledende personer

Note

7
Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Sameiet Vesteråsveien 14

Innkalling til ordinært årsmøte 2021

Vesteråsveien 14

Torsdag 17. juni kl. 1800

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Antall sameiere + fullmakter
3. Valg av møteleder
4. Valg av referent
5. Valg av sameiere til å undertegne protokoll

6. Årsrapport 2020

Vedlegg 1

Styrets årsberetning er for driftsåret året 2020

7. Årsregnskap 2020

Vedlegg 2

Regnskapet viser et underskudd på minus kr. 252 995

Styret foreslår at dette overføres fra egenkapital.

8. Godtgjørelse til styret og revisor.

Godtgjørelse til styret honoreres med kr. 30 000

Godtgjørelse til revisor via BDO /Obos honoreres med kr. 5 938

9. Budsjett 2021

Vedlegg 3

Styrets forslag til budsjett 2021 er vedlagt



10. Innkomne forslag

Det ikke kommet saker fra sameiere for behandling.

11. Beslutnings saker

Styret's forslag til rehabilitering nye vinduer i 2021

Vedlegg 4

12. Valg av tillitsvalgte

Vedlegg 5

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen

- a) Valg av styreleder for ett år
- b) Valg av 2 styremedlemmer for ett år
- c) Valg av 2 varamedlemmer for ett år
- d)

13. Valg av revisor – se eget forslag fra styret

Vedlegg 6

14. Oppnevning av valgkomite for 2021/2022

Styrets forslag: Cathrine Thoresen / Tone Grøtnes

På sameiermøte har hver seksjon stemmerett med en stemme.
Sameierne har rett til å møte med fullmektig.

Det er ingen flere saker til behandling – møtet avsluttes.

..... 0



Styrets årsrapport for 2020. Bilag nr. 1

Styrets årsrapport for 2020

Sameiet har som hovedmål å gi eierne bruksrett til bolig i sameiets eiendom, adresse Vesteråsveien 14 i Oslo, Bydel Ullern herunder å ivareta fellesinteresser for sameierne.

Eiendommen har G. nr. 28 B.nr. 324.

Sameiet organisasjonsnummer er 994516876

Sameiet består av 23 seksjoner. Seksjonene 17/18 og 20/21 er slått sammen og eies av de samme.

Styre, forretningsfører m.m.

Styreleder Erik Hagen

Nestleder Kjell Thoresen – fungerende styreleder fra 1. oktober

Styremedlem Stian Varre

Varamedlem. Kathrine Reine – fungerende styremedlem fra 1. oktober

Varamedlem Sven Iver Steen

Forretningsfører har vært HBRI AS – et selskap eiet av OBOS.

BDO står for revisjon for året 2020

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF

Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS har vært vaktmester og står også for snøbrøyting.

Økonomi

Sameiets inntekter er i det vesentlige innbetalinger fra sameiene med formål å dekke ordinære driftskostnader i henhold til budsjett. I lys av eiendommens alder er utgifter på nødvendig oppgradering og vedlikehold ekstra store.

Sameiet har hatt 3 skadesaker i 2020 – alle forbundet med følgeskader etter lekkasje og nødvendig oppgradering av terrassen til Steen.



Sameiet har etter gjeldende regler, mottatt en begrenset refusjon for skade fra forsikringselskapet IF. Følgeskader i underliggende leiligheter er fullt ut dekket, fratrukke egenandeler.

Løpende lån i DnB for rehabilitering av øvrige terrasser 2019 ble utvidet for å dekke kostnader til rehabilitering av skadet terrasse i perioden.

Det er benyttet konsulentbistand i skadeutredning på skadet terrasse. Det er også benyttet konsulentbistand i forbindelse med anbudsinnbydelse til vindusprosjektet.

Årsmøtet 2020 besluttet å iverksette utskifting av vinduer og terrassedører. Midler ble innkalt og entreprenør valgt til utførelse av arbeidet. Arbeidet ble skjøvet over til 2021 som følge av koronarestriksjon med mer. Styrets arbeid er videreført i 2021, nå ved å finne ny entreprenør og gjennomføre prosjektet etter at valgte entreprenøren BAP gikk konkurs i mars 2021. Innkalte midler, i underkant av kr. 3 mill. – står på konto ved årsskiftet og er postert som gjeld til seksjonseierne. En seksjonseiers andel står ubetalt.

Samlet ordinære driftsinntekter for 2020 var kr. 1 478 637
Sameiet disponible midler pr. 31.12 2020 var kr. 3 322 664
Sameiets langsiktige gjeld pr. 31.12.20 var kr. 2 773 826.

Styret er av den oppfatning at informasjonen som er gitt i denne årsberetningen gir en rettvise oversikt over Sameiet Vesteråsveien 14.

Forutsetning om videre drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2020

Styret vurderer 2020 som et vanlig driftsår.

Nedbetaling av banklån øremerket rehabilitering dekkes inn gjennom felleskostnadene.

Det er i regnskapet avsatt kr. 5938 i honorar til revisor og kr. 30 000 i honorar til styret i perioden



Drift og vedlikehold

Styret av avholdt 7 formelle styremøter i perioden, de fleste digitalt. Styret har med få unntak vært fulltallige og varamedlemmer har deltatt. I tillegg har styret hatt telefonmøter og epostutveksling.

De viktigste sakene har vært:

- * Iverksetting og oppfølging av Vindusprosjektet - utskifting av vinduer og balkongdører i bygget. I forbindelse med prosjektet besluttet styret å be OPAK om en nøytral rapport på hvert enkelt vindu og dør i hver leilighet.
- * Reparasjon og vedlikehold av teglsteinsfasaden – dette som et utgangspunkt dersom skader skulle oppstå i forbindelse med utbygging på nabotomter og nærliggende sprenging i fjellet
- * Følge opp vedlikeholdsplan, ordinær drift og vedlikehold. Styret bearbeider og viderefører Sameiets plan for videre oppgradering. Byggets og eiendommens alder er høy og videre tidsmessig oppgradering er nødvendig i årene fremover.
- * Årlig HMS inspeksjon og kontroll av brannvarsling og slukkingsutstyr er gjennomført. Nye slukkere og signaliserende varslere er installert i gang ved kjellerbodene.
- * Rehabilitering av og utskifting av belegg i trappeoppgangene. En prøve på å gjenskape det originale Terrassobelegget i en trappesats i oppgang B ble utført som en prøve
- * Oppfølging av utbygging på naboeiendommer i V12 og V16/18. Kommunen stiller krav til utbyggerne i området. Vår nabo V12 er kommet lengst i sine planer og styret følger opp aktivitetene med korrespondanse.
- * Ny og billigere avtale med Vaktmesterkompaniet ble forhandlet frem.
- * Forsikring If Skadeforsikring NUF - Vi har hatt 3 skadesaker i 2020, som omtalt over – to mindre og en stor som kom for utbedring i 2020. Forsikringspremien øker stadig på grunn av skader på landsbasis –Det skal startes opp nye forhandlinger med flere forsikringsselskaper om bedre premier.
- * Styret har benyttet Boalliansens digitale plattform i perioden. Styret vil i 2021 skifte til OBOS der alle regnskap og øvrige støttefunksjoner ligger godt tilrettelagt
- * Sameiets strømleverandør er Fjordkraft



Ytre miljø


Sameiets drift forurenses ikke det ytre miljø

Arbeidsforhold

Sameiet har ingen ansatte og derfor intet sykefravær

Likestilling


Sameiet er positive til likestilling i styret – dog står sameiere fritt til å velge sine tillitsvalgte. I perioden har det vært fra begge kjønn.


Erik Hagen
Styreleder


Svén Iver Steen
Varamedlem

Oslo, 26.05.2021
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14


Kjell Thoresen
Styremedlem


Kathrine Reine
Varamedlem


Stian Varre
Styremedlem



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Vesteråsveien 14

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vesteråsveien 14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ID24Y-V53KI-NL1YT-G3ZH7-BPXAS-Z2OJJ



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: 80.213.xxx.xxx

2021-05-27 18:08:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: ID24Y-V53KI-NLJYT-G3ZH7-BPX43-Z2OJJ

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>



Årsregnskap 2020. Bilag nr. 2

SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDENR. 1457

RESULTATREGNSKAP

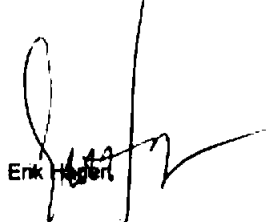
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 478 138	1 425 596	1 520 697	0
Andre inntekter	3	2 499	3 954	4 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 478 637	1 429 550	1 624 697	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-7 050	-10 000	0
Styreonorar	5	-30 000	-50 000	-30 000	0
Avskrivninger	13	-18 961	-18 961	-19 000	0
Revisjonshonorar	6	-69	-16 064	-15 000	0
Regnskapsførerhonorar		-34 298	-33 428	-34 000	0
Konsulenthonorar	7	-155 601	-65 836	-85 000	0
Drift og vedlikehold	8	-846 767	-223 284	-300 000	0
Forsikringer		-150 254	-130 168	-135 000	0
Kommunale avgifter	9	-236 654	-219 336	-230 000	0
Energiføring		-79 189	-123 374	-130 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-63 315	-62 869	-65 000	0
Andre driftskostnader	10	-204 628	-273 481	-300 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 623 966	-1 223 661	-1 363 000	0
DRIFTSRESULTAT		-145 329	205 699	171 697	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 381	2 462	0	0
Finanskostnader	12	-111 046	-129 784	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107 665	-127 322	0	0
ÅRSRESULTAT		-252 995	78 377	171 697	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	78 377		
Udekket tap		-252 995	0		

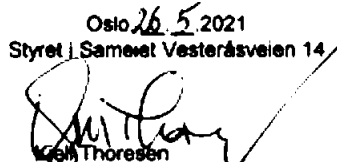


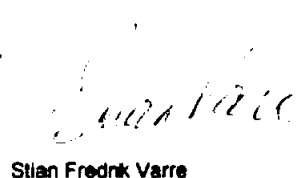
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDENR. 1457

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	14 412	33 373
SUM ANLEGGSMIDLER		14 412	33 373
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 023	15 679
Kundefordringer		148 997	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 410	49 336
Driftskonto OBOS-banken		1 409 126	237 256
Sparekonto OBOS-banken		119 531	118 958
Garantikonto OBOS-banken		1 550 000	0
Innestående i andre banker		7 164	19 400
SUM OMLØPSMIDLER		3 308 252	440 629
SUM EIENDELER		3 322 664	474 002
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 546 629	-2 293 634
SUM EGENKAPITAL		-2 546 629	-2 293 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 773 826	2 555 581
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 773 826	2 555 581
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 931	12 742
Leverandørgjeld		48 889	132 186
Påløpte renter		548	25 531
Påløpte avdrag		0	26 719
Annen kortsiktig gjeld	16	3 024 101	14 878
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 095 467	212 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 322 664	474 002
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0


Erik Heggert

Oslo 26.5.2021
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

Espen Thoresen


Stian Fredrik Varre

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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**

Seksjonsutgifter	1 176 138
Rehabilitering	280 008
Parkeringsgebyr	19 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 476 138

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie parkeringsplass	2 499
SUM ANDRE INNETEKTER	2 499

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 65, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonorar 2020	5 938
For mye kostnadsført/kreditert revisjonshonorar 2019	5 869
SUM REVISJONSHONORAR	-69

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-54 304
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 020
Stener Sørensen	-57 082
Elbygg Takst AS	-31 195
SUM KONSULENTHONORAR	-155 601

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-580 865
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 446
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 337
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 473
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-646 767

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 466
Feieavgift	-4 646
Renovasjonsavgift	-85 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 654

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 256
Verktøy og redskaper	-3 063
Driftsmateriell	-887
Lyspærer og sikringer	-1 450
Vaktmestertjenester	-139 080
Snørydding	-24 463
Andre fremmede tjenester	-6 748
Kontor- og datarekvisita	-875
Trykksaker	-4 869
Andre kostnader tilitsvalgte	-65
Andre kontorkostnader	-1 471
Telefon, annet	-1 061
Porto	-293
Kontingenter	-1 490
Gaver	-961
Bank- og kortgebyr	-3 324
Velferdskostnader	-6 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-204 628

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	60
Renter av sparekonto i OBOS-banken	573
Renter DNB	17
Renter av for sørt innbetalte felleskostnader	2 242
Andre renteinntekter	489
SUM FINANSINNTEKTER	3 381

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-54 173
Renter og gebyr på lån i DNB	-56 873
SUM FINANSKOSTNADER	-111 046

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkanlegg		
Tilgang 2016	75 000	
Avskrevet tidligere	-48 250	
Avskrevet i år	-15 000	13 750
Sandspreder 1		
Tilgang 2016	19 807	
Avskrevet tidligere	-15 184	
Avskrevet i år	-3 981	662
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		14 412

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-18 961****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12 i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierskjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiskninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	444 419
Nedbetalt i år	2 555 581

0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,60 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-2 881 397
Nedbetalt i år	107 571

-2 773 826**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-2 773 826****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Periodisert parkeringsleie, inntektsføres i 2021 -833

Påløpte kostnader -23 274

Innkrevd andel rehabilitering, går mot kostnad i 2021 -2 999 994

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 024 101



Budsjett 2021. Bilag nr. 3

SAMÉI I VESTERÅSVEIEN 14

	Budsjett 2021				
	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	NOTE
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	1 476 138	1 425 596	1 520 597	1 520 000	
Andre inntekter	2 499	3 954	4 000	2 500	
SUM DRIFTSINNEKTER	1 478 637	1 429 550	1 524 597	1 522 500	1
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	-4 230	-7 060	-10 000	-7 000	
Styreonorar	-30 000	-50 000	-30 000	-30 000	
Avskrivninger	-18 961	-18 961	-19 000	-14 412	2
Revisjonshonorar	-69	-18 064	-15 000	-7 000	3
Regnskapsføreronorar	-34 298	-33 428	-34 000	-35 300	
Konsulentonorar	-156 601	-65 636	-85 000	-100 000	
Drift og vedlikehold	-646 767	-223 284	-300 000	-400 000	4
Forsikringer	-150 254	-130 168	-135 000	-155 000	
Kommunale avgifter	-236 654	-219 336	-230 000	-244 000	
Energi/fyring	-79 189	-123 374	-130 000	-120 000	6
TV-anlegg/bredbånd	-63 315	-62 669	-65 000	-65 000	
Andre driftskostnader	-204 284	-273 481	-300 000	-210 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 823 966	-1 223 851	-1 363 000	-1 367 712	
DRIFTSRESULTAT	-145 329	205 699	171 597	134 788	
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11 3 361	2 462	0	4 000	
Finanskostnader	12 -111 046	-129 764	0	-130 000	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-107 685	-127 322	0	-126 000	
ÅRSRESULTAT	-252 995	78 377	171 597	8 788	
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap	0	78 377			
Udekket tap	-252 995	0			

NOTER:

1. 3% økning
2. Restavskrivning
3. Revisjonshonorar for 2020 er 5.938. Det ble kreditert 5.669 for mye i 2019. Ref note 6 regnskap 2020
4. Trapp mm.
5. Inklusive 23.274 pålepte kostnader for 2020, fakturert i 2021.



Beslutnings saker. Bilag nr. 4

Styrets forslag til rehabilitering av vinduer

Kommer



Valg av tillitsvalgte Bilag nr. 5

Valgkomiteens innstilling til styre 2021/2022

Styreleder	Kjell Thoresen	Velges for ett år
Styremedlem	Katrine Reine	Velges for ett år
Varamedlem	Sven Iver Steen	Velges for ett år
Styremedlem	Randi Cecilie Bugge	Velges for ett år
Varamedlem	Stefan Schöllin	Velges for ett år



innstilling av revisor. Bilag nr. 6

Valg av Revisor

Styret innstiller på å videreføre engasjementet av BDO som revisor