



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 881 321  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

### 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, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 505 904	2 408 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 505 904</b>	<b>2 408 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		1 301 431	1 960 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 422 541</b>	<b>2 086 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 083 363</b>	<b>322 356</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 987	34 068
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 987</b>	<b>34 068</b>
Annen finanskostnad		62 737	88 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 737</b>	<b>88 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 750</b>	<b>-54 298</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 053 613	268 059
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94 545	187 912
Sum fordringer		94 545	187 912
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 667 422	1 241 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 667 422	1 241 151
Sum omløpsmidler		1 761 967	1 429 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 761 967</b>	<b>1 429 063</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		432 412	
Udekket tap			621 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>432 412</b>	<b>-621 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>432 412</b>	<b>-621 201</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 297 423	1 838 554
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 297 423</b>	<b>1 838 554</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 297 423</b>	<b>1 838 554</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		251	463
Leverandørgjeld		7 890	200 594
Annen kortsiktig gjeld		23 991	10 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 132</b>	<b>211 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 329 555</b>	<b>2 050 264</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 761 967</b>	<b>1 429 063</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549436

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 881 321  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 992 881 321  
TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 505 904	2 408 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 505 904</b>	<b>2 408 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		1 301 431	1 960 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 422 541</b>	<b>2 086 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 083 363</b>	<b>322 356</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 987	34 068
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 987</b>	<b>34 068</b>
Annen finanskostnad		62 737	88 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 737</b>	<b>88 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 750</b>	<b>-54 298</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 053 613	268 059
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>



Organisasjonsnr: 992 881 321  
TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94 545	187 912
Sum fordringer		94 545	187 912
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 667 422	1 241 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 667 422	1 241 151
Sum omløpsmidler		1 761 967	1 429 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 761 967</b>	<b>1 429 063</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		432 412	
Udekket tap			621 201
Sum opptjent egenkapital		432 412	-621 201



Sum egenkapital	432 412	-621 201
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 297 423	1 838 554
Sum annen langsiktig gjeld	1 297 423	1 838 554
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 297 423</b>	<b>1 838 554</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	251	463
Leverandørgjeld	7 890	200 594
Annen kortsiktig gjeld	23 991	10 653
Sum kortsiktig gjeld	32 132	211 710
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 329 555</b>	<b>2 050 264</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 761 967</b>	<b>1 429 063</b>



Organisasjonsnr: 992 881 321  
TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

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



## Årsmøte 2021

Tellusvegen Boligsameie  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Tellusvegen 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 19.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 22.04.2021

### 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 avgj 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 Tellusvegen Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 22.04.2021

**Selskapsnummer:** 7231 **Selskapsnavn** Tellusvegen 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:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

Ola Trøen og Torhild Berg velges som protokollvitne(r)

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 120 000,-

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



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer, og 1 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Kari Mette Engebretsen	
Styremedlem	Thomas Hansen	
Varamedlem	Anne Bekkholt	

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



### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Tellusvegen Boligsameie. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7231>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tellusvegen Boligsameie**

Joar Fjellvang

Kari Mette Engebretsen

Inger Lise Hansen-Hjelle

Elna Synnøve Jacobsen



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**

Ola Trøen og Torhild Berg er valgt.



Sak 3

**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. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport Tellusvegen bs.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Joar Fjellvang
Styremedlem	Kari Mette Engebretsen
Styremedlem	Inger Lise Hansen-Hjelle
Styremedlem	Elna Synnøve Jacobsen
Varamedlem	Anita Hofstad

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Tellusvegen Boligsameie

Sameiet består av 78 seksjoner.

Tellusvegen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992881321, og ligger i NES kommune med følgende adresse:

Tellusvegen 1-21

Gårds- og bruksnummer :  
79        277

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.

Tellusvegen 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.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 13 styremøter.

Det er brukt mye tid på anbud og utvelgelse av malerfirma for utvendig maling og vask av tak. Valget falt på Malermester Buer.

En annen og viktigere sak, er brannvarsling. Som kjent har røykvarslerne gått ut på dato, og nye er satt inn.

Råtne trappestolper er skiftet ut.

Vi har brukt Bygdeservice til vaktmestertjenester samt snørydding og gressklipping.

Grunnet Covid-19, så avlyste vi felles dugnad. Årsmøtet forgikk digitalt av samme årsak.

Har samarbeid med nabosameiet og Neskollen Velforening for å prøve å fjerne bussene fra Tellusvegen.



## 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 2 505 504,-.  
Dette er kr 114 721,- lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 422 541,-.  
Dette er kr 597 819,- lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 053 613,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 729 835,-.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i NES kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet 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 Tellusvegen Boligsameie.

#### Lån

Tellusvegen Boligsameie har lån i OBOS Banken.

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 9,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tellusvegen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Tellusvegen 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 regnskapskikk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk 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 regnskapskikk 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

## Uavhengig revisors beretning - Tellusvegen 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, 2. mars 2021  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 881 321, KUNDENR. 7231

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 505 504	2 407 768	2 506 000	2 696 000
Andre inntekter	3	400	600	114 625	114 625
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 505 904</b>	<b>2 408 368</b>	<b>2 620 625</b>	<b>2 810 625</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 110	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 719	-5 250	-5 200	-5 200
Forretningsførerhonorar		-128 615	-124 990	-130 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-1 568	-10 538	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-191 622	-770 855	-713 000	-1 713 000
Forsikringer		-245 119	-218 177	-250 000	-270 000
Energi/fyring		-81 462	-82 594	-60 500	-60 500
TV-anlegg/bredbånd		-478 736	-469 808	-515 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-168 589	-278 291	-206 150	-161 150
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 422 541</b>	<b>-2 086 012</b>	<b>-2 020 360</b>	<b>-2 980 360</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 083 363</b>	<b>322 356</b>	<b>600 265</b>	<b>-169 735</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	32 987	34 068	1 500	1 500
Finanskostnader	11	-62 737	-88 366	-70 000	-38 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-29 750</b>	<b>-54 298</b>	<b>-68 500</b>	<b>-36 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 053 613</b>	<b>268 059</b>	<b>531 765</b>	<b>-206 235</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		432 412	0		
Reduksjon udekket tap		621 201	268 059		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		32 415	29 572
Forskuddsbetalte kostnader		62 130	158 340
Driftskonto OBOS-banken		1 156 479	732 657
Sparekonto OBOS-banken		510 943	508 494
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 761 967</b>	<b>1 429 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 761 967</b>	<b>1 429 063</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		432 412	0
Udekket tap		0	-621 201
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>432 412</b>	<b>-621 201</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 297 423	1 838 554
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 297 423</b>	<b>1 838 554</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 588	10 653
Leverandørgjeld		7 890	200 594
Påløpte renter		251	463
Annen kortsiktig gjeld	13	15 403	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 132</b>	<b>211 710</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 761 967</b>	<b>1 429 063</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, 26.02.2021

Styret i Tellusvegen Boligsameie

Joar Fjellvang/s/

Kari Mette Engebretsen/s/ Inger Lise Hansen-hjelle/s/

Elna Synnøve Jacobsen/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 979 640
Kabel-tv	495 264
Strøm elbil	30 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 505 504</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

El-bil	400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>400</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 110</b>

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 110 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 719.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 568
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 568</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 063
Drift/vedlikehold VVS	-5 139
Drift/vedlikehold elektro	-3 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 722
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-191 622</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 520
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 978
Snørydding	-77 500
Gressklipping	-42 188
Andre fremmede tjenester	-719
Trykksaker	-327
Andre kontorkostnader	-2 159
Telefon, annet	-2 985
Porto	-1 619
Bank- og kortgebyr	-3 343
Velferdskostnader	-2 253
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-168 589</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	819
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 356
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 987</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 737
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 737</b>

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2018	-1 211 269
Nedbetalt tidligere	-627 285
Nedbetalt i år	541 131
	-1 297 423
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 297 423</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-11 403
Viderefakturert egenandel	-4 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 403</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan treffes på epost: [tellusvegen@styrerrommet.no](mailto:tellusvegen@styrerrommet.no)

### 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

Sameiet har ingen egen vaktmester.

### Parkering

Sameiet har egen parkering, det følger 1 carport med til hver leilighet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 86904091**. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Rehabilert balkonger/inngangspartier
2012 - 2013	Maling av husene utvendig



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Kari Mette Engebretsen**

**Thomas Hansen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anne Bekkholt**



## 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](http://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.