



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 681 457  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BAKKELØKKA 8-16  
Forretningsadresse: c/o 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: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		542 002	515 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>542 002</b>	<b>515 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 312	22 820
Annen driftskostnad		287 845	1 082 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>359 158</b>	<b>1 105 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 844</b>	<b>-590 278</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45	2 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45</b>	<b>2 209</b>
Annen finanskostnad			404
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>404</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45</b>	<b>1 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 889	-588 474
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</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		15 035	70 571
Sum fordringer		15 035	70 571
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 867	53 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 867	53 939
Sum omløpsmidler		194 902	124 509
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>194 902</b>	<b>124 509</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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		206 776	23 887
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>206 776</b>	<b>23 887</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>206 776</b>	<b>23 887</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-26 759	89 882
Skyldige offentlige avgifter		7 138	
Annen kortsiktig gjeld		7 748	10 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-11 874</b>	<b>100 622</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>-11 874</b>	<b>100 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>194 902</b>	<b>124 509</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543397

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 681 457  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BAKKELØKKA 8-16  
Forretningsadresse: c/o 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: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

**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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 917 681 457  
SAMEIET BAKKELØKKA 8-16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		542 002	515 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>542 002</b>	<b>515 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 312	22 820
Annen driftskostnad		287 845	1 082 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>359 158</b>	<b>1 105 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 844</b>	<b>-590 278</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45	2 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45</b>	<b>2 209</b>
Annen finanskostnad			404
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>404</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45</b>	<b>1 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 889	-588 474
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>



Organisasjonsnr: 917 681 457  
SAMEIET BAKKELØKKA 8-16

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		15 035	70 571
Sum fordringer		15 035	70 571
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 867	53 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 867	53 939
Sum omløpsmidler		194 902	124 509
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>194 902</b>	<b>124 509</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		206 776	23 887
Sum opptjent egenkapital		206 776	23 887



Sum egenkapital	206 776	23 887
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-26 759	89 882
Skyldige offentlige avgifter	7 138	
Annen kortsiktig gjeld	7 748	10 740
Sum kortsiktig gjeld	-11 874	100 622
Sum gjeld	-11 874	100 622
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>194 902</b>	<b>124 509</b>



Organisasjonsnr: 917 681 457  
SAMEIET BAKKELØKKA 8-16

**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

Sameiet Bakkeløkkka 8-16

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bakkeløkka 8-16. Avstemningen åpner 22. april kl. 15:00 og lukker 30. april kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4910>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bakkeløkka 8-16**

Erik Sverresen

Guillermo Barrancos

Stian Johansen



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 protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Stian Johansen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 25 000.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Sverresen	Gamle Hellvikvei 25 B
Styremedlem	Guillermo Barrancos	Bakkeløkkka 14 C
Styremedlem	Stian Johansen	Bakkeløkkka 16 B
Varamedlem	Fredrik Oseth Holtmoen	Bakkeløkkka 8 A
Varamedlem	Anne-Kathrine Sundem	Bakkeløkkka 10 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bakkeløkkka 8-16

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Bakkeløkkka 8-16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917681457, og ligger i NESODDEN kommune med følgende adresse:

Bakkeløkkka 8 A-D  
Bakkeløkkka 10 A-D  
Bakkeløkkka 12 A-D  
Bakkeløkkka 14 A-F  
Bakkeløkkka 16 A-F

Gårds- og bruksnummer :  
23        202

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.

Sameiet Bakkeløkkka 8-16 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

Styrets arbeid har hovedsakelig gått med på å videreføre svertesoppsaken for å vurdere videre saksgang mot Block Watne for å finne en løsning på problemet mot Block Watne. Videre fremdrift ble presentert for sameiet i sameiermøte i slutten av januar hvor det ble besluttet å forfølge saken rettslig mot BW. Dette er arbeid som er pågående. Videre ble vi gjort kjent med at Royal kledning kan være mindre brannbestandig enn det som er



påkrevd. Styret har satt i gang undersøkelser for å forstå konsekvensen av dette. Formelt er saken rettet mot BW via vår advokat når dette ble kjent.

Styret har også planlagt og vil sette i gang vedlikeholds arbeid på det hvitmaltede områdene på de gulerekkene. Dette arbeidet blir gjort våren 2021

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 542 002.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 359 158.

### Resultat

Årets resultat på kr 182 889 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 183 028.

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 245 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet maling av de hvite områdene på de gule boligrekkene.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 942. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bakkeløkka 8-16.

### 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 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.  
Kabel-tv/internett økte med 94,- pr.mnd. fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Sameiet Bakkeløkken 8-16

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bakkeløkken 8-16' årsregnskap som viser et overskudd på kr 182.889. 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

10 av 23

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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14. april 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

11 av 23

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



**SAMEIET BAKKELØKKA 8-16**  
**ORG.NR. 917 681 457, KUNDENR. 4910**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019 -	Budsjett 2020 -	Budsjett 2021 -
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	515 520	515 520	540 000	558 000
Andre inntekter	3	26 482	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>542 002</b>	<b>515 520</b>	<b>540 000</b>	<b>558 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 813	-2 820	-2 500	-4 000
Styrehonorar	5	-62 500	-20 000	-20 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-4 688	-4 375	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-49 620	-48 365	-52 000	-52 000
Konsulenthonorar	7	-15 142	-25 448	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-11 357	-802 692	-120 000	-245 000
Forsikringer		-83 694	-77 482	-80 000	-85 000
Energi/fyring		0	0	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 903	-104 878	-108 000	-108 000
Andre driftskostnader	9	-16 442	-19 738	-16 000	-16 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-359 158</b>	<b>-1 105 798</b>	<b>-471 500</b>	<b>-558 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>182 844</b>	<b>-590 278</b>	<b>68 500</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	45	2 209	0	0
Finanskostnader		0	-404	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>45</b>	<b>1 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>182 889</b>	<b>-588 474</b>	<b>68 500</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-588 474		
Til opptjent egenkapital		182 889	0		



**SAMEIET BAKKELØKKA 8-16**  
**ORG.NR. 917 681 457, KUNDENR. 4910**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	1 998
Forskuddsbetalte kostnader		0	68 573
Andre kortsiktige fordringer	11	15 000	0
Driftskonto OBOS-banken		122 669	52 131
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 375	0
Sparekonto OBOS-banken		51 823	1 808
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>194 902</b>	<b>124 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>194 902</b>	<b>124 509</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		206 776	23 887
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>206 776</b>	<b>23 887</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 748	10 740
Leverandørgjeld		-26 759	89 883
Skyldige offentlige avgifter	12	7 138	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-11 874</b>	<b>100 623</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>194 902</b>	<b>124 509</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 06.04.2021  
Styret i Sameiet Bakkeløkka 8-16

Erik Sverresen /s/

Guillermo Barrancos /s/

Stian Johansen /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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	433 728
Kabel-tv	81 792
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>515 520</b>

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

For mye avsatt i 2019, Mycoteam	26 406
Korrigeringer på reskontro	76
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>26 482</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 813
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 813</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 62 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 688.

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

Juridisk bistand	-9 984
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 158
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 142</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 008
Kostnader dugnader	-349
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 357</b>

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

Snørydding	-10 000
Andre fremmede tjenester	-2 842
Trykksaker	-235
Porto	-596
Bank- og kortgebyr	-2 769
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 442</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>45</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering snøbrøyting	15 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 000</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 375
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 763
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 138</b>



## Annem informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1384268. 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 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

Ekstern styreleder stiller til gjenvalg for 1 år. Samme betingelser som tidligere.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Erik Sverresen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Fredrik Oseth Holtmoen**

**Anne-Kathrine Sundem**

### **Vedlegg**

1. Ekstern styreleder.pdf



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Erik Sverresen Sameiet Bakkeløkka det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

Erik Sverresen velges som ekstern styreleder for Sameiet for en periode på 1 år fra årsmøtet 2021 til årsmøtet 2022. Engasjementet tar utgangspunkt i sameiets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på tre måneder, dog slik at oppsigelse fra Sameiets side forutsetter at det velges ny styreleder på et årsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

### §2 Avtalens primæroppgaver

Erik Sverresen skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for seksjonseierens beste. Erik Sverresen påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre inntil 8 styremøter samt ordinært årsmøte.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeider forslag til «styrets arbeid» på vegne av styret.
- anviser fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anviser og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha god dialog med sameiets forretningsfører

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

### § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester. Om sameiet ikke har egen vaktmester/vaktmestertjeneste ivaretas disse oppgaver av styrets øvrige medlemmer. Om styret finner det hensiktsmessig kan ekstern bistand benyttes.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for seksjonseiere/ leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Sameiet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.



## § 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 50 000,- pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales med fire like avdrag 01.07.20, 01.10.20, 01.01.21 og 01.04.21.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Erik Sverresen yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinære årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøte, byggemøter, sameie/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i Sameiet betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) med kr 1 250,- pr. time (uten mva men med arbeidsgiveravgift).

Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Erik Sverresen har hatt som styreleder refunderes.

Nesodden,

  

---

  

---



## 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.