



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 671 656
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: A2 SLOTTET BOLIGSAMEIE
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 169 360	1 153 992
Sum inntekter		1 169 360	1 153 992
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 516	14 597
Annen driftskostnad		978 940	991 362
Sum kostnader		1 040 496	1 051 598
Driftsresultat		128 864	102 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		828	2 001
Sum finansinntekter		828	2 001
Annen finanskostnad		23 265	31 391
Sum finanskostnader		23 265	31 391
Netto finans		-22 437	-29 390
Ordinært resultat før skattekostnad		106 427	73 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		106 427	73 003
Årsresultat		106 427	73 003
Totalresultat		106 427	73 003
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		106 427	73 003
Sum overføringer og disponeringer		106 427	73 003



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		55 468	72 984
Sum varige driftsmidler		55 468	72 984
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 468	72 984
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			22 683
Andre fordringer		115 114	134 524
Sum fordringer		115 114	157 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 131	113 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 131	113 166
Sum omløpsmidler		212 245	270 373
SUM EIENDELER		267 713	343 357

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		262 103	368 530
Sum opptjent egenkapital		-262 103	-368 530
Sum egenkapital		-262 103	-368 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		452 414	609 404
Sum annen langsiktig gjeld		452 414	609 404
Sum langsiktig gjeld		452 414	609 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96	165
Leverandørgjeld		72 762	94 953
Annen kortsiktig gjeld		4 545	7 365
Sum kortsiktig gjeld		77 403	102 483
Sum gjeld		529 817	711 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		267 713	343 357



Årsmøte 2021

A2 Slottet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 7. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i A2 Slottet Boligsameie. Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4794>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite
7. Endring av vedtekter
8. Endring av vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i A2 Slottet Boligsameie

Kim Gaardvik

Jørn Bjerknesli

Marianne Sirnes Engen

Laila Ingemoen Rydland



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

Forslag til vedtak

Jostein Johansen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.



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	Kim Gaardvik	Haugbro Terrasse 118
Styremedlem	Jørn Bjerknesli	Haugbro Terrasse 118
Styremedlem	Marianne Sirnes Engen	Haugbro Terrasse 102
Styremedlem	Laila Ingemoen Rydland	Haugbro Terrasse 118
Varamedlem	Robert Rydland	Haugbro Terrasse 118

Valgkomiteen

Jostein Johansen	Haugbro Terrasse 118
Tom Olav Sekse	Haugbro Terrasse 118

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

Generelle opplysninger om A2 Slottet Boligsameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

A2 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917671656, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Haugbro Terrasse 100-118

Gårds- og bruksnummer :
125 448

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.

A2 Slottet 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det har vært et spesielt år i 2020, men vi synes vi har fått gjennomført de mål vi har satt oss.

Uteområdet

Det har blitt plantet busker og frukttrær på grønt-anlegget ved den høye muren. I tillegg til kontinuerlig vedlikehold.

Vi håper beplantning av klatrebusker hurtig vil hjelpe til med å få litt farge på den grå muren.

I tillegg til beplantning er lagt jern langs kantene - både rundt buskene samt langs gresskantene. Det er lagt rullestein rundt trærne og annen beplantning samt i groper og ved stolper inn mot leilighetene.

EL bil ladeløsning

Det er etablert EL-bil ladeløsning i vår del av garasjen.

Vi var heldige og klarte å få kommunal støtte til dette prosjektet på 50000.-

Denne løsningen er en fremtidssikker løsning hvor alle beboere som vil kan koble seg inn på.

Bygg vedlikehold

Svalgangene er vasket pusset og oljet, hver etasje har hatt ansvar for sitt uteområde og gjort en god jobb i denne fellesdugnaden.

Trappehuset er vasket skikkelig ned, klart for oppfrisking med maling til våren.

Det er montert el-kontakter på inngangssiden av blokka. Dette skal - og har blitt benyttet til bl.a. julebelysning.

Det er lagt opp vannuttak i hver etasje/svalgang for enklere å kunne vaske og spyle i forbindelse med dugnader og vedlikehold.

Generelt vedlikehold er gjort i fellesarealer/garasje og det utføres kontinuerlig renhold av garasjen.

Det er ingen kjente problemer som ikke er løst, og styret er godt fornøyd med året som helhet i A2 Slottet. Vi er heldige med et hyggelig miljø. engasjerte beboere og svært få problemer som ikke kan løses fortløpende.

Styret 2020

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 169 360.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd infrastruktur.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 040 496.

Dette er kr 123 496 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 106 427 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 134 842

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 100 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO 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 50 000 i energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 936. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A2 Slottet Boligsameie.

Lån

A2 Slottet Boligsameie har lån i OBOS Banken.

Lånet har 31 gjenværende månedlige forfall. Det er flytende rente, som p.t er 3,85%.

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 13% økning av felleskostnadene og 3,5% økning av kabel-tv/bredbånd fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i A2 Slottet Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert A2 Slottet Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr 106.427. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 27

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, 4. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

12 av 27

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



A2 SLOTTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 671 656, KUNDENR. 4794

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 116 360	1 106 376	1 116 000	1 116 000
Andre inntekter	3	53 000	47 616	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 169 360	1 153 992	1 116 000	1 116 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 040	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-17 516	-14 597	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 688	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 190	-75 235	-77 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-2 769	-9 670	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-103 957	-315 199	-110 000	-100 000
Forsikringer		-57 223	-51 971	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-326 729	-132 796	-207 500	-330 000
Energi/fyring		-35 195	-58 799	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 621	-186 083	-190 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-176 381	-156 922	-154 500	-156 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 040 496	-1 051 598	-917 000	-1 031 000
DRIFTSRESULTAT		128 864	102 393	199 000	85 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	828	2 001	0	0
Finanskostnader	12	-23 265	-31 391	-26 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 437	-29 390	-26 000	0
ÅRSRESULTAT		106 427	73 003	173 000	85 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		106 427	73 003		

**A2 SLOTTET BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 917 671 656, KUNDENR. 4794**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	55 468	72 984
SUM ANLEGGSMIDLER		55 468	72 984
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 060	10 348
Kundefordringer		0	22 683
Forskuddsbetalte kostnader		110 054	124 176
Driftskonto OBOS-banken		46 883	11 460
Sparekonto OBOS-banken		50 248	101 706
SUM OMLØPSMIDLER		212 245	270 373
SUM EIENDELER		267 713	343 357
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-262 103	-368 530
SUM EGENKAPITAL		-262 103	-368 530
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	452 414	609 404
SUM LANGSIKTIG GJELD		452 414	609 404
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147	7 365
Leverandørgjeld		72 762	94 953
Påløpte renter		96	165
Annen kortsiktig gjeld	16	4 398	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 403	102 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		267 713	343 357
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 04.03.2021
Styret i A2 Slottet Boligsameie

Kim Gaardvik /s/

Jørn Bjerknesli /s/

Marianne Sirnes Engen /s/

Laila Ingemoen Rydland /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	926 280
Kabel-tv	190 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 116 360

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	500
Tilskudd infrastruktur	52 500
SUM ANDRE INNTEKTER	53 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 769
SUM KONSULENTHONORAR	-2 769

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 922
Drift/vedlikehold elektro	-16 088
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 207
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-35 058
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 885
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 375
Kostnader dugnader	-2 423
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-103 957

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-230 709
Renovasjonsavgift	-96 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-326 729

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 997
Lyspærer og sikringer	-3 623
Vaktmestertjenester	-132 473
Renhold ved firmaer	-14 000
Snørydding	-5 853
Andre fremmede tjenester	-7 645
Trykksaker	-453
Andre kontorkostnader	-695
Porto	-848
Bank- og kortgebyr	-2 796
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 381

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	53
Renter av sparekonto i OBOS-banken	248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	527
SUM FINANSINNTEKTER	828

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 265
SUM FINANSKOSTNADER	-23 265

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvvaskemaskin	
Kostpris	87 581
Avskrevet tidligere	-14 597
Avskrevet i år	-17 516
	55 468
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	55 468

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 516
--------------------------------	----------------

**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 eierseksjonssameier 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 verdiøkninger 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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017	-950 000	
Nedbetalt tidligere	340 596	
Nedbetalt i år	156 990	
		-452 414
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-452 414

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-4 398
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-4 398



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1239202. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Jørn Bjerknesli

Marianne Sirnes Engen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Jan Erik Karstensen

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Henrik Gscheider



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Jostein Johansen

Tom Olav Sekse



Sak 7

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Gjelder vedtektene § 2 Organisering av sameiet og råderett.

Styret ønsker å legge til denne setningen i paragrafen:

"Ved utleie av boenheter plikter eier å informere styret om dette, og å sende styret kontaktinformasjon om leietaker."

Forslag til vedtak

Vedtatt



Sak 8

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Gjelder vedtektene § 2. Organisering av garasjelegget og råderett.

Styret ønsker å legge til denne setningen i paragrafen:

"Det er ikke tillatt å bygge inn parkeringsplasser i garasjen med vegger."

Forslag til vedtak

Vedtatt



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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