



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 978 842
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE SKARET
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Anna driftsinntekt		727 972	693 922
Sum inntekter		727 972	693 922
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Avskrivning på varige driftsmiddel og immaterielle egedelar		4 646	4 953
Annan driftskostnad		543 630	560 927
Sum kostnader		592 316	611 520
Driftsresultat		135 656	82 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		1 162	815
Sum finansinntekter		1 162	815
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 162	815
Ordinært resultat før skattekostnad		136 818	83 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		136 818	83 217
Årsresultat		136 818	83 217
Totalresultat		136 818	83 217
Overføringer og disponeringar			
Utbytte		0	0
Overføring til/frå annan egenkapital		136 818	83 217
Sum overføringer og disponeringar		136 818	83 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontormaskinar og liknande			4 646
Sum varige driftsmiddel		0	4 646
Finansielle anleggsmiddel			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		0	4 646
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Andre krav		1 365	82 551
Sum krav		1 365	82 551
Investeringar			
Sum investeringar		0	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande		536 405	414 261
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		536 405	414 261
Sum omløpsmiddel		537 770	496 812
SUM EIGEDELAR		537 770	501 458

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Eigenkapital			
Innskoten egenkapital			
Annan innskoten egenkapital		0	0
Sum innskoten egenkapital		0	0
Opptent egenkapital			
Annan egenkapital		518 335	381 517
Sum opptent egenkapital		518 335	381 517
Sum egenkapital		518 335	381 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetjinger for plikter		0	0
Anna langsiktig gjeld		0	0
Sum anna langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 022	115 655
Anna kortsiktig gjeld		7 413	4 287
Sum kortsiktig gjeld		19 435	119 942
Sum gjeld		19 435	119 942
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		537 770	501 458



Årsmøte 2021

Sameiet Øvre Skaret

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 26. mars 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Øvre Skaret 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 22. mars kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager,
- siste dato for avstemming er 26. mars kl. 12:00

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 avgi 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 Sameiet Øvre Skaret blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.03.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 26.03.21 kl.12:00

Selskapsnummer: 6616 **Selskapsnavn** Sameiet Øvre Skaret

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	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

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

Hallvard Rusten og Tove Hagen velges som protokollvitne(r)

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

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	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------



Saker til behandling:

Ordensregel

Vedta nye/endra ordensregel

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Hallvard Rusten	
Styremedlem	Randi Sjøvåg	
Styremedlem	Geir Wollstad	
Varamedlem	Kjellaug Raknes Liset	
Varamedlem	Andreas Bjørnerem	

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



Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Øvre Skaret årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/6616/arsmote/2021>

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. Ordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Øvre Skaret

Hallvard Rusten

Randi Sjøvåg

Julie Fylling

Tove Hagen Gangstad

Gunnar Nerlid



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

Forslag til vedtak

Hallvard Rusten og Tove Hagen Gangstad 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. 6616 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hallvard Rusten	2019-2021 (På valg)
Styremedlem	Randi Sjøvåg	2019-2021 (På valg)
Styremedlem	Julie Fylling	2020-2022 (Ikke på valg)
Styremedlem	Tove Hagen Gangstad	2020-2022 (Ikke på valg)
Styremedlem	Gunnar Nerlid	2019-2021 (På valg)
Varamedlem	Andreas Bjørnerem	2020-2021 (På valg)
Varamedlem	Kjellaug Raknes Liset	2020-2021 (På valg)

Kjellaug Raknes Liset har siden 04.11.2020, konstituert som fast styremedlem for Julie Fylling sitt sykefravær.

Styret har opprettet en egen valgnemnd som sørger for nye tillitsvalgte for de som står på valg. Funksjonstiden er på to år. Valgnemnden består i dag av Torvald Skogheim, Karin Schønning og Magnhild Blindheimsvik.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Øvre Skaret

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Øvre Skaret er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912978842, og ligger i GISKE kommune med følgende adresse:

Skaret 4-12

Gårds- og bruksnummer :

183 1110

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 Øvre Skaret 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 E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid 2020/2021

- Totalt 7 styremøter og 33 saker.
- Årskontroll av brannvarslingsanlegg i blokkene C, D og E med informasjon om rutiner ved brannalarm ble gjennomført i regi av Acel den 16.09.2020.
- Årsmøtet 2020 vedtok mindre justeringer/presiseringer av sameiet sine vedtekter. Dette med bakgrunn i endringer i eierseksjonsloven pr. 01.01.2020.
- I september 2020 ble det inngått avtale med Askild Røyset Klimaservice om service på samtlige varmpumper i sameiet. Avtalen er basert på service hvert 2. år og slik service ble gjennomført på de pumpene som stod for tur i 2020. Felleskostnadene er f.o.m. 2021 oppjustert for å dekke utgiftene til varmpumpeservice.
- Styret inngikk også høsten 2020 avtale med Elias Flydal om drift/vedlikehold av uteområdene til sameiet. Dette omfatter i hovedsak plenklipping, stell av planter og tre og snørydding, men kan, etter nærmere avtale, også omfatte andre vedlikeholdsområder.
- Styret har også i løpet av 2020 utarbeidet og vedtatt nye/endrede ordensregler for sameiet. Disse vil bli fremlagt for endelig godkjenning på årsmøtet.
- I løpet av 2020 har Nordvest Fiber lagt nytt, alternativt fibernett på sameiet sin eiendom og med mulighet for tilkobling for de i sameiet som ønsker dette.
- Høsten 2020 ble det konstatert taklekasje i blokk B og med betydelige skader i leiligheten under. Taklekasjen er tettet og leiligheten istandsatt som forsikrings sak.
- Med tilvisning til koronasituasjonen ble det ikke gjennomført noen samtlende dugnad i 2020, men en del vedlikeholdsoppgaver ble utført i mindre «dugnadsgrupper».
- Styret har i 2020 ikke kommet noe videre når det gjelder evt. fremtidig løsning for bosshåndtering /kildesortering. Med avgrenset mulighet for møter m.v. med OBOS har man heller ikke fått til noen gjennomgang med sikte på oppdatering av forvaltningsavtalen.
- Det foreligger fortsatt ingen ferdigattest for blokkene. Selv om noen tiltak ble gjennomført i 2020 er det fortsatt flere feil og mangler som er lovet utbedret av Fokus Bygg AS og som ennå ikke er gjennomført som avtalt. Det har også i 2020 vært flere møter med Fokus Bygg AS og styret må igjen vise til signert skriv av 04.05.18 og ellers til andre skriv fra og muntlige avtaler med FB.
- Første advent: Tenning av julefuru.
- Felleskostnader justert med 5% fra 01.01.2021 + inndekning for utgifter til varmpumpeservice.



Sameiet Øvre Skaret

Planer for 2021:

- Når forholdene ligger til rette for det vil styret fortsette arbeidet med å avklare en evt. ny fremtidig løsning for bosshåndtering/kildesortering.
- Sameiet tar fortsatt sikte på at resterende feil og mangler snarest blir utbedret slik at vi får ferdigstilt arbeidet med blokkene.
- Når forholdene for normal møtevirksomhet på nytt er på plass, vil styret ta sikte på en gjennomgang/oppdatering av forvaltningsavtalen sammen med OBOS.



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 727 972.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 592 316.

Dette er kr 125 824 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på andre driftskostnader og strøm enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 136 818 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 518 335.

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 205 000 til generelt vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 186. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Øvre Skaret.

Lån

Sameiet Øvre Skaret har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.21. Det er i tillegg lagt på kr 504 til varmpumpeservice på leilighetene dette angår.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langlandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i Sameiet Øvre Skaret

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øvre Skaret som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 5. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-05 15:20:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: D7P4X-76VZ4HYG0Z-WPLVX-LZUY1-L7XG8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 28



SAMEIET ØVRE SKARET
ORG.NR. 912 978 842, KUNDENR. 6616

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	727 200	692 592	727 000	782 000
Andre inntekter	3	772	1 330	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		727 972	693 922	727 000	782 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 040	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Avskrivninger	11	-4 646	-4 953	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 835	-5 305	-5 400	-6 000
Forretningsførerhonorar		-97 940	-95 273	-96 700	-100 878
Konsulenthonorar	7	-12 705	-76 452	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-206 616	-136 785	-205 000	-205 000
Forsikringer		-81 414	-75 260	-77 900	-89 600
Energi/fyring		-59 199	-81 942	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-79 920	-89 911	-137 500	-183 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-592 316	-611 520	-718 140	-790 618
DRIFTSRESULTAT		135 656	82 402	8 860	-8 618
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 162	815	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 162	815	0	0
ÅRSRESULTAT		136 818	83 217	8 860	-8 618
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		136 818	83 217		



Sameiet Øvre Skaret

SAMEIET ØVRE SKARET
ORG.NR. 912 978 842, KUNDENR. 6616

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	0	4 646
SUM ANLEGGSMIDLER		0	4 646
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		1 365	82 481
Driftskonto OBOS-banken		310 238	189 178
Sparekonto OBOS-banken		226 167	225 083
SUM OMLØPSMIDLER		537 770	496 812
SUM EIENDELER		537 770	501 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		518 335	381 517
SUM EGENKAPITAL		518 335	381 517
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 542	4 287
Leverandørgjeld		12 022	115 655
Annen kortsiktig gjeld	12	5 871	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 435	119 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		537 770	501 458
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Giske, 03.03.2021
Styret i Sameiet Øvre Skaret

Hallvard Rusten /s/

Kjellaug Liseth /s/ for
Julie Fylling

Tove Hagen Gangstad /s/

Gunnar Nerlid /s/

Randi Sjøvåg /s/



Sameiet Øvre Skaret

NOTE: 1

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	727 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	727 200

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Portåpner	772
SUM ANDRE INNTEKTER	772

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.



Sameiet Øvre Skaret

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 5 835.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-12 695
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-12 705

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 336
Drift/vedlikehold VVS	-27 370
Drift/vedlikehold elektro	-11 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 329
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 486
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 557
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 912
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 792
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 616

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-3 533
Renhold ved firmaer	-52 729
Gressklipping	-10 869
Kopieringsmaterieill	-1 397
Andre kontorkostnader	-7 529
Porto	-585
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-349
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 920



Sameiet Øvre Skaret

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	78
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 084
SUM FINANSINTEKTER	1 162

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser	
Tilgang 2015	24 764
Avskrevet tidligere	-20 118
Avskrevet i år	-4 646
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 646
--------------------------------	---------------

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, strøm desember	-5 871
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 871



Annen informasjon om sameiet

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.

Parkering

Sameiet har totalt 73 parkeringsplasser. Seksjonseierne disponerer, med få unntak, 2 parkeringsplasser, 1 som fellesareal i garasjekjeller og 1 som fellesareal på grunneiendommen til sameiet. Unntakene gjelder 2 leil. i blokk A og 2 leil. i blokk B, som alle disponerer 2 parkeringsplasser i sine respektive garasjekjellere.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120383. 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 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.



Sak 5

Ordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har justert gjeldende ordensregler fra 12.11.2014

Forslag til vedtak

Styret anbefaler årsmøtet å vedta nye/endra ordensregler for sameiget Øvre Skaret.

Vedlegg

1. Ordensreglar sameiget 2021.pdf



ORDENSREGLAR FOR SAMEIGET ØVRE SKARET

Opprinneleg vedteke i konstituerande sameigarmøte 12.11.2014
Justerte/endra ordensreglar, vedteke av årsmøtet den xx.xx.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglane er til for å halde ro og orden i sameiget og for å sikre eit godt bumiljø der alle tek omsyn til kvarandre.

Ordensreglane gjeld for alle som oppheld seg i sameiget. Sameigarane er ansvarlege for å etterleve reglane og for at eigne husstandsmedlemer, besøkjande og leigetakarar vert gjort kjende med og held seg til reglane.

Dersom sameiget har særlege reglar for parkering, behandling av teknisk utstyr, reingjering eller anna, er desse å sjå på som ein del av ordensreglane.

2. Aktivitetar og støynivå

Bebuarane i sameiget vert oppfordra til å avgrense alle aktivitetar som kan verke uroande på naboane. Det må særleg visast omsyn slik at bebruarane sin nattesøvn ikkje vert uroa.

Hamring, boring og anna arbeid som lagar ekstra mykje støy skal utførast til tider der det er til minst mogleg sjenanse for naboane. Ved samanhengande støyande arbeid over noko tid bør dette varslast i forkant. På søndagar og heilagdager bør støyande arbeid unngåast.

3. Bruk av bustaden og evt. tilknytta areal

Bebuarane skal sørge for:

- at bustaden er tilstrekkeleg oppvarma ved frævvær, flytting eller liknande i den kalde årstida slik at vass- og avløpsrør ikkje vert frostskaada.
- at avtrekksventilar på kjøkken, bad og toalett vert haldne opne for å unngå kondensskader og mugg-/soppdanning i bustaden.
- å opptre ansvarleg med eld og varme slik at ein forebyggjer brann i sameiget.
- straks å melde frå til styret dersom det vert oppdaga veggdyr, kakerlakkar eller liknande i bustaden. Andelseigar må for eiga rekning syte for desinfeksjon.
- at det ved risting av tøy, teppebanking og liknande frå balkong eller gjennom vindauge vert teke særskildt omsyn til at aktiviteten ikkje er til plage eller ulempe for naboane.
- at balkongen ikkje vert nytta som lagringsplass for søppel, møblar eller liknande. Bebruar står også ansvarleg for å fjerne snø og is frå balkongen.
- at evt. grilling fortrinnsvis foregår på nordsida av leilegheitene.



4. Fellesareal

Bebuarane er som ein del av fellesskapet medansvarleg for at det vert halde reint og ryddig på sameiget sin eigedom inkl. fellesareala. Bebuarane (eigar/leigar) har dessutan eit særleg ansvar for orden og reinhald i den delen av svalgangen som er direkte tilstøytande sine respektive bustadar/leilegheiter.

Avfall skal sorterast i samsvar med ÅRIM sine retningslinjer. Spesialavfall skal leverast direkte til mottak (Gjøvsund) eller innleverast i tilknytning til ÅRIM sine årlege innsamlingsrundar.

Pappkasser og anna plasskrevjande pappembalasje skal pressast/reduserast til minst mogleg volum før plassering i rett kontainar. Ved ekstraordinært store pappembalasmengder (for mykje eller for stort for kontainar) skal dette leverast direkte til mottak (Gjøvsund). Avfall skal uannsett ikkje setjast utanfor kontainarane.

På fellesareala (svalgangar, trappeoppgangar og rømningsveggar) skal det ikkje plasserast gjenstandar som er til hinder for vanleg passasje. Syklar, sykkelvogner, sparkesyklar og liknande utstyr skal plasserast i garasjer med tilstøytande fellesrom eller i tilknytning til bodene.

5. Køyring og parkering

Køyring og parkering på sameiget sitt område skal, med unntak av kortvarig nyttekøyring/-parkering, berre skje på område som er avsett til dette, dvs. på oppmerka/tildelte parkeringsplassar i garasjekjellar og oppmerka parkeringsplassar utandørs.

Inga bueining kan over lengre tid legge beslag på meir enn 2 parkeringsplassar (inne + ute). Unntak frå dette kan gjerast i tilfelle der det vert gjort avtale om bruk/leige av parkeringsplass hos bebuar som ikkje nyttar seg av sin tildelte plass i parkeringskjellar, jfr. vedtektene § 4-2, punkt 6.

6. Dyrehald

Det er i utgangspunktet ikkje tillate med dyrehald i sameiget. Styret kan i visse tilfelle gjere unntak frå denne regelen basert på skriftleg søknad frå huseigar/-leigar som ønskjer å ha dyr. Det er forutsett at dette i hovudsak vil gjelde hund eller katt.

Ved vurdering av søknad om dyrehald skal det leggjast vekt på næraste naboar sitt syn, om det kan innebere praktiske ulemper av noko slag eller om det er personar med allergiar, fobiar eller likande i nærområdet der dyret vil vere. Dei som får løyve til dyrehald må uannsett sørge for at dette ikkje er til sjenanse for omgivnadane, her under at det ikkje vert etterlate ekskrement på sameiget sitt område.

7. Brot på ordensreglane

Brot på ordensreglane vert vurdert som misleghald og kan føre til sanksjonar, jfr. vedtektene § 7-1.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hallvard Rusten

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Randi Sjøvåg
- Geir Wollstad

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Kjellaug Raknes Liset
- Andreas Bjørnerem



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.