



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 876 519 992  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WINTER-HAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

### 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, 17.07.2022



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 490 818	2 110 699
Annen driftsinntekt	4	1 000	18 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 491 818</b>	<b>2 128 699</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	105 696	98 126
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 489 058	1 886 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 754</b>	<b>1 985 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 936</b>	<b>143 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	27 083	37 450
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		22 930	25 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 153</b>	<b>12 129</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-98 784</b>	<b>155 756</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-98 784</b>	<b>155 756</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 784	155 756
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-98 784</b>	<b>155 756</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	13	456 506	426 258
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 083 552	1 275 149
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 552	1 275 149
Sum omløpsmidler		1 540 058	1 701 408
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 540 058</b>	<b>1 701 408</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		946 198	1 044 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>946 198</b>	<b>1 044 981</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>946 198</b>	<b>1 044 981</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		493 300	580 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	17	<b>493 300</b>	<b>580 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 507	12 735
Annen kortsiktig gjeld	16	48 054	63 671
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 561</b>	<b>76 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>593 861</b>	<b>656 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 540 058</b>	<b>1 701 408</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 544382

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 876 519 992  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WINTER-HAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

**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: 876 519 992  
WINTER-HAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 490 818	2 110 699
Annen driftsinntekt	4	1 000	18 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 491 818</b>	<b>2 128 699</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	105 696	98 126
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 489 058	1 886 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 754</b>	<b>1 985 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 936</b>	<b>143 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	27 083	37 450
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		22 930	25 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 153</b>	<b>12 129</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-98 784</b>	<b>155 756</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-98 784</b>	<b>155 756</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 784	155 756
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-98 784</b>	<b>155 756</b>



Organisasjonsnr: 876 519 992  
WINTER-HAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	456 506	426 258
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 083 552	1 275 149
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 552	1 275 149
Sum omløpsmidler		1 540 058	1 701 408
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 540 058</b>	<b>1 701 408</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		946 198	1 044 981
Sum opptjent egenkapital		946 198	1 044 981



Sum egenkapital	15	946 198	1 044 981
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		493 300	580 020
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	493 300	580 020
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 507	12 735
Annen kortsiktig gjeld	16	48 054	63 671
Sum kortsiktig gjeld		100 561	76 406
Sum gjeld		593 861	656 426
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 540 058</b>	<b>1 701 408</b>



Organisasjonsnr: 876 519 992  
WINTER-HAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			



**Note**

3

**Lønn og ytelser**

<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9696.00	12126.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	96000.00	86000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	105696.00	98126.00

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (OTP).

**Note**

3

**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**

3

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

3

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7794.00	7654.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7794.00	7654.00

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

5



**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020/2021

### Winter-Haven Boligsameie

#### Årsberetning for styret for perioden 01.04.2020 til 16.04.2021.

Sameiet består av 59 seksjoner, 1 seksjon er Garasjelag og 58 seksjoner er leiligheter.

Styret har i perioden bestått av:

Terje Knudsen, styreleder	til 2021
Svein Stabekk, kasserer	til 2021
Bjørn Bugge, sekretær	til 2022
Anastasia Virnovskaia, styremedlem	til 2021
Roland Kjenstad, styremedlem	TIL 2022

Katja Elisabeth Andersson ble valgt inn i styret som styremedlem, men valgte tidlig å trekke seg av personlige grunner.

Valgkomité: Tom Grenager og Arne Kristiansen

#### Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Vibeke Holseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

#### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Fyrstikkalléen 6, 10, 12A, 12B, 16A, 16B, 18A og 18B i Oslo kommune med gnr. 130, bnr. 184. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

#### Møtevirksomhet

I perioden har det vært avholdt 8 styremøter med en kombinasjon av fysiske møter og digitale møter på Zoom.

#### Rundskriv

Sameierne har via rundskriv blitt orientert om aktuelle saker.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Dugnad

Det ble avholdt høstdugnad 31.oktober 2020. Vårdugnad ble avlyst på grunn av pandemien.

## Styret har i perioden blant annet behandlet følgende saker:

### El-bil ladning

Sameiet har nå fått montert elbil-ladeplasser både i garasjen under FA6 og på midtre p-plass. Inne er det montert infrastruktur for tilkopling til ladebokser og i øyeblikket er det 6 sameiere som har fått montert ladebokser i forbindelse med sin p-plass.

Ute, på midtre p-plass, er det lagt infrastruktur i bakken og er det montert 4 ladestolper med mulighet for ladning for 2 biler på hver stolpe. Pr i dag er det aktivert 3 ladeplasser for elbiler. Dette antallet kan økes etter behov.

### Heiser

Det har vært store problemer med våre to heiser i FA6 og FA18A. Selve konstruksjonen er en «billig» heisløsning som, når heisene nå drar på årene, krever stadig mer ettersyn og vedlikehold. Dette er ressurskrevende både for heisleverandøren Otis og også de sameiere som må trå til for å holde heisen gående. Det er montert ekstra varme under heisen i FA18A for om mulig å holde denne heisen i funksjon, men heisen stoppet for godt i februar 2021. Leverandøren Otis sier de ikke lenger klarer å få denne heisen til å fungere, og det er bare et tidsspørsmål før heisen i FA 6 lider samme skjebne. Vedlikehold og ikke-planlagte serviceoppmøter fra Otis nærmer seg kr. 100.000,-/år. I 2019 hadde vi ca. 65.000,- i utgifter, i 2020 ca. 90.000,- og i år har vi allerede hatt over 55.000,- i kostnader for å holde heisene i gang. Styret har derfor skrevet kontrakt med konsulentselskapet Heisrådgiveren for å få evaluert mulige alternativer for å montere nye heiser i de gamle heissjaktene. Styret ser på installasjon av nye heiser som et vedlikeholdsprosjekt som kommer under styrets plikt til å vedlikeholde sameiet.

### Maling av trapper

Prosjektet sameiet har gående for å male trappene fortsatte i 2020 med oppgangene 6, 10 og 12A. Året før ble 12B/16A malt med akrylbelegg fra Oslo Epoxybelegg AS. I 2021 blir 16B, 18A og 18B malt. Da er prosjektet fullført. I 2019 gikk malingen av trappene meget godt med god kvalitet på arbeidet. I 2020 satte Oslo Epoxybelegg på en ny og uerfaren prosjektleder samt også ferske handverkere. Mye på grunn av pandemien ble det mye mer å utsette på

*Dokumentet er elektronisk signert*



totalarbeidet i 2020. Styret måtte bruke mye tid på oppfølging og legge et aldri hvilende påtrykk og tilbakemeldinger til leverandøren slik at de til slutt la seg helt flate og brukte ekstra tid på å utbedre påpekte svakheter. Gjenstående reklamasjoner fra 2020 vil bli utbedret i 2021. Leverandøren har lovet mye bedre oppfølging og mer erfarne handverkere i 2021.

#### **Trappeheis**

Det ble i 2020 montert trappeheis i 16B Hovedbruker av trappeheisen var rullestolbruker med en alvorlig lidelse. I tillegg fikk en annen med problemer å forsere trappene tillatelse fra NAV å bruke heisen. NAV finansierte både selve heisen og montasje av trappeheisen.

#### **Byggesak Fyrstikkalléen 20**

Det er over de siste årene blitt lansert flere prosjekter i FA20 gjennom eieren Norsk Takst AS. Et nytt prosjekt ble lansert gjennom nabovarsel i januar hvor Unicare Holding ønsker å etablere et dagsenter for personer over 18 år med utviklingshemming. Unicare ønsker å etablere trening innendørs, jobbklubben med arbeidsrelaterte aktiviteter samt etablere en helse/sansehage. Styret har sett på denne bruksendringen som et mye mer positivt bidrag til vårt lokalmiljø enn det boligblokk-prosjektet som først var lansert og derav ikke påklaget nabovarselet. Vi ønsker prosjektet velkommen.

#### **Takvifter**

Alle leiligheter i sameiet har sin egen takvifte tilkople motor for avtrekk fra kjøkken og bad. I 18A stoppet takvifta å fungere og ny motor med styringskort måtte monteres. Det viser seg at de motorene som står på våre tak er nå utdatert og må etter hvert erstattes med ny type EU-godkjent motor. Dette vil nytt styre utrede i 2021.

#### **Skader av renholdsbiler**

Det har vært diverse skader i sameiet i 2020 på grunn av dårlig håndtering av store biler fra renholdsverket. Det har gått ut over takstein på boder, panel og tak på bodene, samt skader på gressplen og utebelysning. Heldigvis reagerer renholdsverket raskt og påkoster reparasjoner.

#### **Maling av vegger i trappehus**

Styret har innhentet tilbud på maling av trappehusene i sameiet. På grunn av det presserende prosjektet med utskiftning av heisene, vil ikke styre bekoste dette i

*Dokumentet er elektronisk signert*



2021. Selvsagt kan sameierne selv på dugnad utføre malerarbeider for å øke trivselen og sameiet vil da bekoste materialer.

#### **Innbrudd i boder**

Det ble ved årsskiftet meldt om innbrudd i bod 7 og 8 samt var bod 5 forsøkt åpnet. Det viser seg i ettertid at det ikke ble stjålet noe av vesentlig verdi fra bodene ved denne anledningen. Styret har satt i gang arbeid med å sikre bodene bedre. Det står blant annet relativt kostbare el-sykler osv. i mange boder og vi søker å sikre dette bedre.

#### **Nye p-kort**

Nye p-kort er nå distribuert til alle sameiere. De nye kortene har varighet 01.01.2021-31.12.2022. De gamle hvite kortene kan nå ikke brukes, selv om enkelte kort er datert med varighet i 2021.

#### **Avfallsskap for søppelkonteinere**

Styret har innhentet tilbud på avfallsskap som beskytter og skjuler avfallskonteinere. En slik løsning vil forbedre både det estetiske samt lukt og gi bedre merking av avfallet. På grunn av heis-prosjektet har styret besluttet å utsette gjennomføringen av dette prosjektet.

#### **Samarbeid med Veilaget.**

Renne i asfalten nederst i Alléen har avhjulpet vannmengder som renner ned i garasjen. Nederste del av Fyrstikkalléen er blitt asfaltert som gir en mye behageligere innkjøring i vår vei. Trærne i alleen er blitt frisert på stammene. Dette må utføres hvert år på grunn av sterk vekst på stammene.

#### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

#### **Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 98.784,-. Forøvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 22.03.2021

Terje Knudsen	Anastasia Virnovskaia	Roland Kjenstad	Svein Stabekk
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Bjørn Bugge  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsberetning 2020

Name  
**Kjenstad, Roland Livar**

Date  
**2021-03-23**

Identification

 **Kjenstad, Roland Livar**

Name  
**Knudsen, Terje**

Date  
**2021-03-23**

Identification

 **Knudsen, Terje**

Name  
**VIRNOVSKAIA, ANASTASIA**

Date  
**2021-03-23**


Identification

 **VIRNOVSKAIA, ANASTASIA**

Name  
**Stabekk, Svein Åge**

Date  
**2021-03-23**

Identification

 **Stabekk, Svein Åge**

Name  
**Bugge, Bjørn**

Date  
**2021-03-23**

Identification

 **Bugge, Bjørn**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Winter-Haven Boligsameie

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Winter-Haven Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 98 784. 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorføring.

Penneo Dokumentnøkkel: 5MLP5-S20CE-8T2DM-VKSYM-SCAX1-27ZJC



Revisors beretning 2020 for Winter-Haven Boligsameie

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2021  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-03-24 14:05:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5MLPS-S20CE-8T2DM-VKSYM-SCAX1-27ZJC

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>



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Fellesskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	1 453 292	1 263 732
Garasjeleie- og parkering	18 792	18 792
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>1 472 084</b>	<b>1 282 524</b>

Det er 18 seksjonseiere som disponerer garasje plass og har betalt kr. 18 792 til Sameiet



## Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Diverse leietillegg	115 968	116 196
Dugnadstillegg	22 464	21 964
Kabel TV	281 088	275 616
Vedlikeholdsfond	599 214	414 399
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>1 018 734</b>	<b>828 175</b>

I 2020 har sameiet hatt kr. 58 464 i inntekter fra dugnadsbidragene. Seksjonseierne er refundert kr. 36 000 for oppmøter på dugnadene og beløpet på kr. 22 464 inntekt.

## Note 4 Andre driftsinntekter

	2020	2019
Andre driftsinntekter	4 550	0
Diverse inntekter	0	16 000
Innflytningsgebyr	1 000	2 000
Viderefakturert kostnad - motkonto	-4 550	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 000</b>	<b>18 000</b>

## Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	13 536	12 126
Redusert sats 3.termin 2020	-3 840	0
Styre- og møtehonorar	96 000	86 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>105 696</b>	<b>98 126</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 6 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	7 794	7 654
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 794</b>	<b>7 654</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 7 Kommunale avgifter

	2020	2019
Feieavgift	2 546	2 459
Renovasjonsavgift	224 019	214 167
Vannavgift	273 584	247 575
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>500 149</b>	<b>464 200</b>

**Note 8 Andre driftskostnader**

	2020	2019
Annet renhold	5 068	0
Containerleie/-tømming	7 747	11 872
Driftsmateriell	338	2 298
Dugnad, kostnader	0	271
Heis alarm	0	26 747
Kabel-tv/internett	278 596	275 365
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	845	689
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 100	1 083
Snøbrøyting og strøing	77 917	75 302
Verktøy og redskaper	515	0
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>372 124</b>	<b>393 627</b>

**Note 9 Driftskostnader administrasjon**

	2020	2019
Andre kontingenter	49 940	45 400
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver	12 070	11 399
IT kostnader	2 834	1 652
Kontorrekvisita	3 323	5 887
Kurs for styremedlemmer	0	2 100
Porto	2 978	4 121
Trykksaker, kopiering	0	9 350
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>71 144</b>	<b>79 909</b>

**Note 10 Reparasjon og vedlikehold**

	2020	2019
Egenandel forsikring	10 000	30 000
Elektrikerarbeid	5 459	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	67 767	72 560
Heiser	89 716	37 625
Malerarbeid	622 521	365 471
Rørleggerarbeid	4 713	78 675
Vedlikehold og rep. bygning	74 659	27 595
Veier og parkeringsplasser	319 643	11 626
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>1 194 479</b>	<b>623 552</b>

**Note 11 Andre kostnader**

	2020	2019
Andre kostnader	2 181	325
Bank og kortgebyr	7 223	8 436
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	2 134
Møtekostnad for styret	3 557	7 356
Øre-/kroneavrunding	5	11
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>12 967</b>	<b>18 261</b>

**Note 12 Finansinntekter**

	2020	2019
Annen finans inntekt. Utbytte	22 703	23 583
Renteinntekter av bankinnskudd	4 325	13 867
Renter kundefordringer	55	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>27 083</b>	<b>37 450</b>

**Note 13 Kortsiktige fordringer**

	2020	2019
Kundefordringer	-40 254	-52 645
Kunderestanse	42 807	58 466
<b>Kundefordringer</b>	<b>2 553</b>	<b>5 821</b>
Andre forskuddsbetalte kostnader	18 850	40
Periodisering forsikring	152 681	139 993
Periodisering kabel TV	282 423	280 404
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>453 953</b>	<b>420 437</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>456 507</b>	<b>426 258</b>

**Note 14 Kontanter og bankinnskudd**

	2020	2019
Bank 6005.56.05575	878 814	876 436
Bank skatt 6011.86.10752	0	9
Nordea 6027.05.22915	204 738	398 704
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>1 083 552</b>	<b>1 275 149</b>

**Note 15 Egenkapital**

	2020	2019
Vedlikeholdsfond	871 574	871 574
Annen egenkapital	173 407	173 407
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>1 044 981</b>	<b>1 044 981</b>
Årets resultat	-98 784	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>946 198</b>	<b>1 044 981</b>

**Note 16 Kortsiktig gjeld**

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	3 844	4 859
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>3 844</b>	<b>4 859</b>

**Note 17 Langsiktig gjeld**

	2020	2019
Lån 2223 81 83646	493 300	580 020
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>493 300</b>	<b>580 020</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Kr 0 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 4,0% p.a. og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2025.