



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 306 822
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MASSERUD PARKERINGSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		328 439	418 020
Sum inntekter		328 439	418 020
Kostnader			
Lønnskostnad			5 705
Annen driftskostnad		530 280	311 320
Sum kostnader		530 280	317 025
Driftsresultat		-201 841	100 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 094	24
Sum finansinntekter		2 094	24
Annen finanskostnad		129	1 838
Sum finanskostnader		129	1 838
Netto finans		1 965	-1 814
Ordinært resultat før skattekostnad		-199 876	99 181
Ordinært resultat etter skattekostnad		-199 876	99 181
Årsresultat		-199 876	99 181
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-199 876	99 181
Sum overføringer og disponeringer		-199 876	99 181



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 984	139 397
Sum fordringer		126 984	139 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 881	179 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 881	179 766
Sum omløpsmidler		144 865	319 163
SUM EIENDELER		144 865	319 163

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			90 348
Udekket tap		109 528	
Sum opptjent egenkapital		-109 528	90 348
Sum egenkapital		-109 528	90 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 602	162 464
Skyldige offentlige avgifter		705	
Annen kortsiktig gjeld		200 086	66 350
Sum kortsiktig gjeld		254 393	228 814
Sum gjeld		254 393	228 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 865	319 162



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 899254

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 306 822
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MASSERUD PARKERINGSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 27.08.2022



Organisasjonsnr: 818 306 822
MASSERUD PARKERINGSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		328 439	418 020
Sum inntekter		328 439	418 020
Kostnader			
Lønnskostnad			5 705
Annen driftskostnad		530 280	311 320
Sum kostnader		530 280	317 025
Driftsresultat		-201 841	100 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 094	24
Sum finansinntekter		2 094	24
Annen finanskostnad		129	1 838
Sum finanskostnader		129	1 838
Netto finans		1 965	-1 814
Ordinært resultat før skattekostnad		-199 876	99 181
Ordinært resultat etter skattekostnad		-199 876	99 181
Årsresultat		-199 876	99 181
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-199 876	99 181
Sum overføringer og disponeringer		-199 876	99 181



Organisasjonsnr: 818 306 822
MASSERUD PARKERINGSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 984	139 397
Sum fordringer		126 984	139 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 881	179 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 881	179 766
Sum omløpsmidler		144 865	319 163
SUM EIENDELER		144 865	319 163
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			90 348
Udekket tap		109 528	
Sum opptjent egenkapital		-109 528	90 348



Sum egenkapital	-109 528	90 348
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 602	162 464
Skyldige offentlige avgifter	705	
Annen kortsiktig gjeld	200 086	66 350
Sum kortsiktig gjeld	254 393	228 814
Sum gjeld	254 393	228 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	144 865	319 162



Organisasjonsnr: 818 306 822
MASSERUD PARKERINGSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Masserud Parkeringssameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 30. juni 2022

Selskapsnummer: 2412





Velkommen til årsmøte i Masserud Parkeringssameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. juni kl. 10:30 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2412>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Årsmøte 2022 med digitalt informasjonsmøte etterfulgt av digital avstemning

Digitalt informasjonsmøte holdes på Google Meet:

<https://meet.google.com/uag-ycrz-hbi> **tirsdag 21. juni kl. 18:00.**

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport/Årsregnskap 2021
6. Fastsettelse av honorar
7. Valg av styre
8. Ny løsning for elbillading

Med vennlig hilsen,

Styret i Masserud Parkeringssameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Da møtet avholdes digitalt og hvor beboere kun kan avlegge en digital stemme, vil det ikke være behov for en møteleder.



Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Caroline Nordvold (nr. 107) og Jeanette Mosbæk (nr. 115).

Forslag til vedtak

Caroline Nordvold (nr. 107) og Jeanette Mosbæk (nr. 115) er valgt.

Sak 5

Årsrapport/Årsregnskap 2021

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg. Rapporten inkluderer budsjett 2022, styrets oppsummering, revisjonsberetning og årsregnskap 2021.

Styrets innstilling

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskapet godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 6 000 NOK.

Styrets innstilling



Godtgjørelse for styret foreslås satt til 6 000 NOK.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 6 000 NOK.

Sak 7

Valg av styre

Styret skal til enhver tid være sammensatt av to medlemmer fra hvert sameie. Minst en av de to fra hvert sameie må være medlem i styret.

Innstilling

Se oppstilling for styrets forslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Maria G. Isler, Tunet

Valg av 1 medlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Alexander D. Johnsen, Tunet

Valg av 1 medlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Arild Færgestad, Toppen

Valg av 1 medlem 3 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Harald Opsjøn, Toppen

Sak 8

Ny løsning for elbillading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret ønsker å finne en bedre løsning enn dagens. I tillegg å gjøre klart for en fremtid hvor fossilbiler fases ut (antagelig i 2035).

Slik ser det ut i dag:

- Hver beboer bestiller trekk av kabel og ladeboks hos styret som bestiller dette hos elektriker. Sameiet viderefakturerer beboer for faktisk kost (25-30 000 NOK).
- Forbruk på hver ladeboks leses av og avregning gjøres av forretningsfører. Snittprisen pr. kWh på sameiets totale forbruk i perioden legges til grunn + et litet påslag for forretningsførers arbeid og at effektleddet økes pga lading.
- Slik loven krever nå bidrar ikke alle sameiere til ladeanlegget.
- Vi har aktiv elbillading på 31 av sameiets 83 p-plasser.

Fordeler med dagens løsning:

- Den beboer som ønsker ladeboks bærer kostnadene for dette.

Ulemper med dagens løsning:

- Administrasjon ved bestilling av ladeboks. Styret bestiller og følger opp elektriker og forretningsfører fakturerer beboer.
- Administrasjon ved avlesing av forbruk.
- Administrasjon og kostnader ved avregning.
- Beboer må selv bytte ut ladeboks hvis den ikke lenger kan brukes eller slutter å fungere (etter ev. garantitid).
- Lav maks effekt pr. lader (4 kW) hvis alle på anlegget lader.

Dette ønsker styret av vi skal gå over til:

Leie et anlegg av Ohmio Charging (eiet av TrønderEnergi) på 20 år. Fast kostnad pr. p-plass (uansett lading eller ikke): 60 NOK pr. måned. Alle kostnader vedr. ladeanlegget faktureres direkte av Ohmia til beboer. Det kommer en engangskostnad for sameiet på 4 503 NOK.

Fordeler med ny løsning:



- Ingen investeringskostnader for sameiet.
- Ohmia kjøper ut allerede eksisterende ladebokser med 10 000 NOK og beboer beholder boksen (som ev. kan selges videre).
- Bestilling av ladeboks fra beboer gjøres direkte til Ohmia, ingen administrasjon for styret.
- Alle kostnader faktureres beboer direkte fra Ohmia, ingen administrasjon for styret eller forretningsfører.
- Alt inkludert (strøm, nettleie og effektledd) i ladeabonnement som starter på 199 NOK/måned (for 50 kWh), 249 NOK/måned (for 85 kWh), 299 NOK (for 135 kWh) osv. Bytt eller si opp abonnement når behovet endrer seg.
- Ubrukt kWh i abonnementet føres over til neste måned (sk. roll-over).
- Ingen etableringskostnad eller bindingstid for beboer.
- Beboer kan sette abonnementet på pause inntil 3 måneder hvert år (ved f. eks. lenger opphold utenlands).
- Kostnadsfritt bytte av ladeteknologi ved feil eller større teknologiske skifter.
- Ohmia leverer nytt anlegg som blir smart, lastfordelt og dimensjonert slik at hver p-plass får min. 1,5 kW (iht. Elbilforeningens anbefaling) hvis alle lader samtidig. Maks pr. lader er 22 kW (så langt bilen kan ta imot så mye). Maks pr. lader i dag er 4 kW.
- Det opprettes en ny måler for ladeanlegget og forbruket på denne blir ikke lenger fakturert sameiet.
- Utkjøpsmulighet etter 12 måneder.

Ulemper med ny løsning:

- Bindingstid på 20 år. Mulig å kjøpe seg ut tidligst 12 måneder etter ferdigstillelse. Kostnaden synker for hvert år.

Alle priser inkl. MVA.

Styrets innstilling

Ladeløsning fra Ohmia Charging velges.

Forslag til vedtak

Ladeløsning fra Ohmia Charging på leie i 20 år velges.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria G. Isler	Tunveien 113, Tunet
Styremedlem	Arild Færgestad	Tunveien 115, Toppen
Styremedlem	Alexander D. Johnsen	Tunveien 75, Tunet
Styremedlem	Harald Opsjøn	Tunveien 115, Toppen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Masserud Parkeringssameie

Sameiet består av 128 seksjoner.

Masserud Parkeringssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818306822, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

100 792

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Masserud Parkeringssameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjonskontor A/S.



Styrets oppsummering 2021

Det er avholdt fire styremøter siden siste ordinære årsmøte. Noe av arbeidet har også igjennom dette året vært preget av koronasituasjonen.

Vi har i perioden jobbet med dette:

- Vi har brukt en del tid på å skaffe oss oversikt i overgangen fra forretningsfører Olavsgaard til OBOS. Vi har også i perioden fått ny rådgiver i OBOS to ganger. Noen utfordringer med tilgang og oversikt av bilag for første halvdel av 2021.
- Vi har tatt i bruk det digitale verktøyet Styrerommet fra OBOS, som gir styret god oversikt over bl.a. økonomi og HMS. Her godkjenner vi fakturaer, lager saksliste til styremøter og årsmøter.
- Vi har tatt i bruk det digitale verktøyet Vibbo fra OBOS for å kommunisere med beboere. Her legges nyheter ut og beboere og styret kan kommunisere via meldinger.
- Utstyret for kostnadsfri internettdekning i garasjen er installert ferdig av Telia i begynnelsen av 2022.
- Sluttet på fjoråret og starten på dette året har vært utfordrende i forhold til regninger for fjernvarme og strøm. I tillegg ble det oppdaget at avregning for elbillading ikke ble gjort 30.06.2021. Et helt år ble derfor avregnet pr. 31.12.2021. For å avhjelpe utfordringen med kapital med store regninger for fjernvarme og strøm har styret besluttet å hente inn en ekstra månedsinnbetaling fra hver sameier på regningen for felleskostnader med forfall 1. juli, i tillegg til en generell økning av felleskostnader med 20% og innføring av a-kontoinnbetaling for hver p-plass med elbillading.
- Det er etablert serviceavtale for ventilasjonsanlegget i garasjen, noe som dessverre har manglet fra starten.
- Vi samarbeider godt med Parqio for å hele tiden utvikle løsningen deres, slik at den skal fungere så godt som mulig til enhver tid. De har flere ganger byttet utstyr for å øke stabiliteten.
- Vi har jobbet med flere alternativer av anlegg for elbillading og vil presentere forslag til ny løsning i kommende årsmøte.
- Gulvvask med maskin er utført i parkeringsarealene.

Lørenskog, 10. juni 2022

Styret i Masserud Parkeringssameie

Maria G. Isler
Styreleder
Fra Tunet

Alexander D. Johnsen
Styremedlem
Fra Tunet

Arild Færgestad
Styremedlem
Fra Toppen

Harald Opsjøn
Styremedlem
Fra Toppen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 12 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 328 439.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 530 280.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -199 876 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr -109 527.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 20% fra 01.07.2022, samt at det er innført a-kontoinnbetaling for hver p-plass med elbillading. I tillegg gjøres en ekstra innkreving av husleie i juli for å innhente ekstra kapital til sameiet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 127 500 til løpende drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med noe høyere energikostnader enn påløpt i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr. 28 800. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Masserud Parkeringssameie.

Lån

Masserud Parkeringssameie har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Masserud Parkeringssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Masserud Parkeringssameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 199 876. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avvirket.

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. Betyggende 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oppegård, 03.06.2022
Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes

Statsautorisert revisor



MASSERUD PARKERINGSSAMEIE
ORG.NR. 818 306 822, KUNDENR. 2412

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	328 439	418 020	0	563 000
SUM DRIFTSINNEKTER		328 439	418 020	0	563 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	-5 705	0	-6 000
Revisjonshonorar	3	-12 500	-12 500	0	-12 500
Forretningsførerhonorar		-32 051	-30 497	0	-37 500
Konsulenthonorar	4	-21 141	-35 980	0	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-131 728	-89 881	0	-127 500
Forsikringer		-17 228	-13 980	0	-28 800
Energi/fyring	6	-251 016	-109 498	0	-240 000
Andre driftskostnader	7	-64 617	-18 984	0	-55 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-530 280	-317 025	0	-522 700
DRIFTSRESULTAT		-201 842	100 995	0	40 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 094	24	0	0
Finanskostnader	9	-129	-1 838	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 965	-1 814	0	0
ÅRSRESULTAT		-199 876	99 181	0	40 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-90 348			
Udekket tap		-109 528			



MASSERUD PARKERINGSSAMEIE
ORG.NR. 818 306 822, KUNDENR. 2412

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 110	95 637
Forskuddsbetalte kostnader		620	0
Andre kortsiktige fordringer	10	121 254	43 759
Driftskonto OBOS-banken		13 157	0
Innestående i andre banker		4 724	179 766
SUM OMLØPSMIDLER		144 865	319 163
SUM EIENDELER		144 865	319 163
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	90 348
Udekket tap	11	-109 528	0
SUM EGENKAPITAL		-109 528	90 348
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 885	0
Leverandørgjeld		53 602	162 464
Skyldige offentlige avgifter	12	705	0
Annen kortsiktig gjeld	13	190 201	66 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		254 392	228 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 865	319 163
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 02.06.2022

Styret i Masserud Parkeringssameie

Ingrid Maria G Isler /s/

Arild Færgestad /s/

Alexander D. Johnsen /s/

Harald Opsjøn /s/

**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.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på an avsetning. I fremtiden vil man kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar i 2021 fremgår med kr. 0, selv om honorar på kr. 5 000 er utbetalt. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetning.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader ført av tidligere forretningsfører	204 600
Garasje	159 600
Bod	54 600
Avregning felleskostnader 2020	-90 361
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	328 439

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, Olavsgaard Eiendom AS	-21 141
SUM KONSULENTHONORAR	-21 141

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-16 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 841
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 728

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-221 016
Fjernvarme	-30 000
SUM ENERGI / FYRING	-251 016

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 118
Vaktmestertjenester	-36 495
Vakthold	-3 888
Renhold ved firmaer	-6 585
Andre fremmede tjenester	-619
Andre kontorkostnader	-1 678
Kontingenter	-870
Bank- og kortgebyr	-7 650
Konstaterte tap	-4 714
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 617

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	2 094
SUM FINANSINNTEKTER	2 094

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-129
SUM FINANSKOSTNADER	-129

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning strøm el-bil	72 492
Kreditnota Fjordkraft	10 362



Viderefakturerte fakturaer	38 399
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	121 254

NOTE: 11**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.

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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnadene på 20%, en ekstra kapitalinnkalling tilsvarende én måneds felleskostnader samt akonto innkreving for for p-plasser med el-billading. Styret vil følge sameiets økonomi tett gjennom året, og iverksette ytterligere tiltak om dette blir nødvendig.

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-705

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt fjernvarme	-30 000
Tilbakebetaling avregning 2020	-90 361
Påløpte kostnader	-64 839
Avsatt styrehonorar	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-190 201



Annem informasjon om parkeringssameiet

Styret

Styret kontaktes fortrinnsvis på Vibbo. Styrets e-postadresse er: masserudparkeringssameie@gmail.com.

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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse bestilles hos styret ved melding på Vibbo eller på e-post.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86294839. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.06.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.22

Selskapsnummer: 2412 **Selskapsnavn:** Masserud Parkeringssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av stemmeberettigede</p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av møteleder</p> <p>Da møtet avholdes digitalt og hvor beboere kun kan avlegge en digital stemme, vil det ikke være behov for en møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Valg av protokollvitner

Caroline Nordvold (nr. 107) og Jeanette Mosbæk (nr. 115) er valgt.

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport/Årsregnskap 2021

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskapet godkjennes.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar

Styrets godtgjørelse settes til 6 000 NOK.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av styre

Leder (1 skal velges)

- Maria G. Isler, Tunet

Medlem 1 (1 skal velges)

- Alexander D. Johnsen, Tunet

Medlem 2 (1 skal velges)

- Arild Færgestad, Toppen

Medlem 3 (1 skal velges)

- Harald Opsjøn, Toppen

Sak 8 Ny løsning for elbillading

Ladeløsning fra Ohmia Charging på leie i 20 år velges.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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