



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 137 177  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B  
Forretningsadresse: c/o Michael Stegger Nielsen  
Voksenkollveien 92B  
0790 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### 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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		573 324	573 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>573 324</b>	<b>573 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	11 410
Annen driftskostnad		470 605	481 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>514 645</b>	<b>492 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 679</b>	<b>80 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 844	1 855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 844</b>	<b>1 855</b>
Annen finanskostnad		51	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 793</b>	<b>1 855</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 472	82 388
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</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>			
Kundefordringer			7 530
Andre fordringer		44 676	60 474
Sum fordringer		44 676	68 004
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		464 287	372 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 287	372 085
Sum omløpsmidler		508 963	440 089
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>508 963</b>	<b>440 089</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		478 191	417 719
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>478 191</b>	<b>417 719</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>478 191</b>	<b>417 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 477	11 197
Annen kortsiktig gjeld		28 295	11 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 772</b>	<b>22 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 772</b>	<b>22 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>508 963</b>	<b>440 089</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 700048

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 137 177  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B  
Forretningsadresse: c/o Michael Stegger Nielsen  
Voksenkollveien 92B  
0790 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 919 137 177  
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		573 324	573 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>573 324</b>	<b>573 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	11 410
Annen driftskostnad		470 605	481 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>514 645</b>	<b>492 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 679</b>	<b>80 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 844	1 855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 844</b>	<b>1 855</b>
Annen finanskostnad		51	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 793</b>	<b>1 855</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 472	82 388
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>



Organisasjonsnr: 919 137 177  
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

## 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>			
Kundefordringer			7 530
Andre fordringer		44 676	60 474
Sum fordringer		44 676	68 004
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		464 287	372 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 287	372 085
Sum omløpsmidler		508 963	440 089
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>508 963</b>	<b>440 089</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		478 191	417 719
Sum opptjent egenkapital		478 191	417 719



Sum egenkapital	478 191	417 719
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 477	11 197
Annen kortsiktig gjeld	28 295	11 172
Sum kortsiktig gjeld	30 772	22 370
Sum gjeld	30 772	22 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	508 963	440 089



Organisasjonsnr: 919 137 177  
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i SE Soria Moria Tunet A og B

### Velkommen til årsmøte, 27 Mai kl 2000 i garasjen

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Soria Moria Tunet A og B det kommende året.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i SE Soria Moria Tunet A og B  
Avholdes 27 Mai kl 2000 i Garasjen**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Småhusbebyggelse
- B) Styrets sammensetning, vedtekstendring

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Velges fysisk på møtet

Oslo, 22.04.2021

Styret i SE Soria Moria Tunet A og B

Michael Stegger Nielsen   Stian Andersen   Andreas Tangen Grøstad   Trond Elling Refsnæs

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Michael Stegger Nielsen	Voksenkollveien 92 B
Nestleder	Stian Andersen	Voksenkollveien 92 D
Styremedlem	Andreas Tangen Grøstad	Nils Hansens Vei 8
Styremedlem	Trond Elling Refsnæs	Voksenkollveien 94 A
Varamedlem	Maren Myre Baksaas	Voksenkollveien 90 B
Varamedlem	Marianne Tessem	Voksenkollveien 92 C

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

### Generelle opplysninger om SE Soria Moria Tunet A og B

Sameiet består av 15 seksjoner.

SE Soria Moria Tunet A og B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919137177, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Voksenkollveien 90-94

Gårds- og bruksnummer :  
33 3146

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.

SE Soria Moria Tunet A og B 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Året er primært gått med å følge opp forhold rundt ferdigstillelse med VKU og inngått sluttavtale og herunder fordeling av parkeringsplasser slik vi fikk ordnet permanent tilgang til sameiets rom i garasjen. Styret har også brukt tid på å forstå kostnadsbildet slik vi kan få laget rettviseende budsjett og sikre alle serviceavtaler er på plass. I 2021 er det avtalt med VKU at der skal være gjennomgang med flere serviceleverandører og innføring i bruk/vedlikehold av anlegget der det trengs (særlig el-, vann- og strømanlegg)

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 573 324.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 514 645.

## Resultat

Årets resultat på kr 60 472 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 478 191.

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.

Budsjettet er lagt basert på eksisterende eierbrøk. Styret foreslår for enkelthetsskyld å fortsette dagens innkreving frem til VKU har gjennomført tinglysning av riktig areal. Sameiet vil da få litt høyere inntekt fra de som har bygget boder, men ikke noe av betydning for det totale budsjett, men vil føre til noen justeringer. I 2020 overtok sameiet elmåler, så kostnad til el i 2021 er estimert på den data vi har tilgjengelig

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til større vedlikehold som omfatter

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og felegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 1 382. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Soria Moria Tunet A og B.

### Lån

SE Soria Moria Tunet A og B har lån ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Felleskostnader

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



Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Soria Moria Tunet A og B' årsregnskap som viser et overskudd på kr 60.472. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ALPHA REVISJON AS

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 19. mai 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

—

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Skogly, Roger**



*Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

19.05.2021 13.55.04

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	573 324	573 324	561 000	573 324
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>573 324</b>	<b>573 324</b>	<b>561 000</b>	<b>573 324</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 040	-1 410	-6 000	0
Styrehonorar	4	-40 000	-10 000	-45 000	6 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-8 375	-7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		-44 957	-67 590	-44 313	45 000
Konsulenthonorar	6	-6 365	-19 049	0	5 000
Drift og vedlikehold	7	-36 406	-30 312	-54 000	75 000
Forsikringer		-98 618	-80 305	-98 273	100 000
Kommunale avgifter	8	-117 380	-109 985	-158 000	125 000
Energi/fyring		-29 990	0	-20 000	75 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 368	-52 368	-54 000	55 000
Andre driftskostnader	9	-77 646	-113 396	-86 000	80 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-514 645</b>	<b>-492 791</b>	<b>-572 586</b>	<b>573 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>58 679</b>	<b>80 533</b>	<b>-11 586</b>	<b>176</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 844	1 855	0	0
Finanskostnader	11	-51	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 793</b>	<b>1 855</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>60 472</b>	<b>82 388</b>	<b>-11 586</b>	<b>176</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		60 472	82 388		

## SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	15 435



Kundefordringer	0	7 530
Forskuddsbetalte kostnader	44 606	45 039
Driftskonto OBOS-banken	111 070	20 561
Sparekonto OBOS-banken	353 217	351 524
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>508 963</b>	<b>440 089</b>

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>508 963</b>	<b>440 089</b>
----------------------	----------------	----------------

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	478 191	417 719
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>478 191</b>	<b>417 719</b>

### GJELD

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	6 092	5 901
Leverandørgjeld	2 477	11 197
Annen kortsiktig gjeld	12	22 203
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>30 772</b>	<b>22 370</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>508 963</b>	<b>440 089</b>
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.05.2021

Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A Og B

Michael Stegger Nielsen  
Styrets leder

Andreas Tangen Grøstad

Trond Elling Refsnæs

Stian Andersen

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD



Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	352 872
Felleskostnader lik	77 940
TV/bredbånd	66 420
Fellesutgifter p-plass	64 800
Felleskostnader	11 292
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>573 324</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000. I tillegg er det bevilget kr 5 000 til styremiddag, jf. noten om andre driftskostnader. Styremiddagen er ikke avholdt.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875. Kr 4 938 er for 2019.

## NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 475
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 365</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 421
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-36 406</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-43 702
Renovasjonsavgift	-73 678
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-117 380</b>

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

Vakthold	-2 197
Snørydding	-66 841
Andre fremmede tjenester	-166
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-172
Porto	-302
Bank- og kortgebyr	-2 281
Velferdskostnader	-686
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 646</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	37
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 693
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 844</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-51
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-51</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-22 203
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 203</b>



**Sak A: Småhusbebyggelse**

Forslag fra styret:

Seksjonseier har tillatelse til å bygge mindre bygg (lekehus/vedskur) på egen tomt innenfor PBE retningslinjer samt retningslinje for sameiet.  
Styret gis mandat til å revidere retningslinjene for Gjerde/hekk/platting slik dette også omfatter småbygg

Vedtak: Vedtatt/ ikke vedtatt



**Sak B: Styrets sammensetning, vedtekstendring**

Forslag fra styret: Endring av §8 i vedtektene

Nåværende: Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer

Ny: Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer

Vedtak: Vedtatt/ ikke vedtatt



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan til enhver tid nås per e-post ( [soriamoriatunet@gmail.com](mailto:soriamoriatunet@gmail.com) ). Den enkelte seksjonseier vil også finne relevant informasjon om sin seksjon på [vibbo.no](http://vibbo.no), samt sosiale aktiviteter på sameiets lukkede Facebook-gruppe.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Sameiets husordensregler

Sameiet har et sett med husordensregler som er retningsgivende for en rekke daglige forhold på tunet. Det enkelte seksjonseier plikter å gjøre seg kjent med dette dokumentet og respektere fellesskapets besluttede føringer og rammeverk innenfor flere definerte forhold.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1441336. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.