



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 459 606
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 858	891 870
Sum inntekter		918 858	891 870
Kostnader			
Lønnskostnad		35 325	25 102
Annen driftskostnad		752 619	626 422
Sum kostnader		787 944	651 524
Driftsresultat		130 914	240 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 418	2 369
Sum finansinntekter		16 418	2 369
Annen finanskostnad		36 786	41 876
Sum finanskostnader		36 786	41 876
Netto finans		-20 368	-39 508
Ordinært resultat før skattekostnad		110 547	200 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 547	200 839
Årsresultat		110 547	200 839
Totalresultat		110 547	200 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 547	200 839
Sum overføringer og disponeringer		110 547	200 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		27 064	150 777
Sum fordringer		27 064	150 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		393 709	309 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 709	309 029
Sum omløpsmidler		420 773	459 806
SUM EIENDELER		420 773	459 806

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		441 209	551 756
Sum opptjent egenkapital		-441 209	-551 756
Sum egenkapital		-441 209	-551 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		843 583	872 511
Sum annen langsiktig gjeld		843 583	872 511
Sum langsiktig gjeld		843 583	872 511
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		177	236
Leverandørgjeld		7 000	134 360
Annen kortsiktig gjeld		11 222	4 455
Sum kortsiktig gjeld		18 399	139 051
Sum gjeld		861 982	1 011 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		420 773	459 806



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 559355

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 459 606
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 990 459 606
SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 858	891 870
Sum inntekter		918 858	891 870
Kostnader			
Lønnskostnad		35 325	25 102
Annen driftskostnad		752 619	626 422
Sum kostnader		787 944	651 524
Driftsresultat		130 914	240 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 418	2 369
Sum finansinntekter		16 418	2 369
Annen finanskostnad		36 786	41 876
Sum finanskostnader		36 786	41 876
Netto finans		-20 368	-39 508
Ordinært resultat før skattekostnad		110 547	200 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 547	200 839
Årsresultat		110 547	200 839
Totalresultat		110 547	200 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 547	200 839
Sum overføringer og disponeringer		110 547	200 839



Organisasjonsnr: 990 459 606
SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		27 064	150 777
Sum fordringer		27 064	150 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		393 709	309 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 709	309 029
Sum omløpsmidler		420 773	459 806
SUM EIENDELER		420 773	459 806
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		441 209	551 756
Sum opptjent egenkapital		-441 209	-551 756



Sum egenkapital	-441 209	-551 756
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	843 583	872 511
Sum annen langsiktig gjeld	843 583	872 511
Sum langsiktig gjeld	843 583	872 511
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	177	236
Leverandørgjeld	7 000	134 360
Annen kortsiktig gjeld	11 222	4 455
Sum kortsiktig gjeld	18 399	139 051
Sum gjeld	861 982	1 011 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	420 773	459 806



Organisasjonsnr: 990 459 606
SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15

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



Årsmøte 2021

Sameiet Skjelderupsgate 15

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 13. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjelderupsgate 15. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7017>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Skjelderupsgate 15

Eva Christine Rørstad

Sofia Elamson

Elisabeth Lunde

Kathrine Raassum Olsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Elisabeth Lunde foreslås som protokollvitne

Forslag til vedtak

Elisabeth Lunde er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapporten og årsregnskapet godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7017 Årsberetning 2020.pdf



Til seksjonseierne i Sameiet Skjelderups gate 15

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta elektronisk på årsmøtet som i år avholdes over en periode på 8 dager med oppstart onsdag 5. mai.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon

VIKTIG INFO:

Corona-situasjonen i Norge og verden for øvrig medfører at myndighetene for tiden forbyr boligselskapene å gjennomføre fysiske årsmøter.

OBOS har utviklet en løsning for gjennomføring av digitale årsmøter, samtidig som at også de eierne som ikke «er digitale» skal kunne delta og avgi sine stemmer på de ulike sakene.

OBOS sin løsning er fleksibel, og vil være tilpasset nye regler fra myndighetene om gjennomføring av digitale årsmøter.

Du må registrere deg på Vibbo!

Under den pågående krisen er det viktigere enn noensinne at styret kan nå frem til alle som bor i sameiet med viktig informasjon.

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår helt egen side og vil samle alt du trenger å vite om boligsameiet.

Gå til vibbo.no og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon og at vi kan sende deg varsler på e-post og sms.



Årsmøte i sameiet Skjelderups gate 15 **Digital gjennomføring av årsmøte i 2021**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Behandling av innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 5. mai 2021**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13. mai.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles i det vedlagte heftet, og dernest avgi din stemme i det elektroniske møtet
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummert
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme på årsmøtet
- Det er kun én stemme per seksjon.

Hjelp oss å holde deg informert:

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen på den etterfølgende siden.



Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Sameiet Skjelderups gate 15

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:

For

Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For Mot

Konstituering - Valg av seksjonseier som protokollvitne

Elisabeth Lunde er foreslått

Stemme: For Mot

Årsrapport og regnskap for 2020 - Godkjenning

Stemme: For Mot

Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2020/2021 (foreslått til kr 36.000,- se budsjett 2021)

Stemme: For Mot

Valg av Styret

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Jørgen Larsen, Skjelderups gate 15 A		
Styremedlem	Sigurd Evensen, Skjelderups gate 15 A		
Styremedlem	Anna Lovinda Hulbak, Skjelderups gate 15B		
Styremedlem	Hugo Nørholm, Skjelderups gate 15B		
Varamedlem	Georg Strohmeier, Skjelderups gate 15B		

Årsmøtet åpnes 05.05.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13.05.2021

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse innen fristen. Postkassen er plassert ved i inngangen og er godt merket.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Skjelderupsgate 15
avholdes i år som et elektronisk møte over en periode
på 8 dager med oppstart onsdag 5. mai 2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Utgår da det ikke var kommet inn noen saker til årsmøtet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 24.04.2021

Styret i Sameiet Skjelderupsgate 15

Eva Christine Rørstad/s/ Sofia Elamson/s/ Elisabeth Lunde/s/ Kathrine Rassum Olsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Christine Rørstad	Blindernveien 4
Styremedlem	Sofia Elamson	Breidablikkbakken 22 F
Styremedlem	Elisabeth Lunde	Skjelderups Gate 15
Styremedlem	Kathrine Rassum Olsen	Skjelderups gate 15
Varamedlem	Sara Skjoldnes	

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Skjelderups gate 15

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Skjelderups gate 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990459606, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
228 362

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Skjelderupsgate 15 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2020

Økonomi, avtaler og administrasjon

Sameiet har i 2020 hatt behov for å kjøpe tjenester i forbindelse med:

- Vaktmestertjeneste (Gamle Oslo Service-sentral)
- Matteleie (Stil AS)
- Trappevask (Tiptop Renhold Service)



Vaktmestertjenesten utføres én gang per uke, og eventuelt mer etter avtale med styret. Styret opplever god kommunikasjon og kvalitet fra vaktmester Ryzsard Wisniewski. Arbeidet utføres i henhold til avtale og det mottas ukentlige sjekklister for kontroll.

Februar 2020 byttet sameiet avtale om trappevask fra Gamle Oslo Service-sentra (GOS) I til Tiptop renhold service. Tidligere avtale med GOS fungerte dårlig. Ny avtale om trappevask ser ut til å fungere godt og i henhold til avtale.

Matteleieavtalen med Gamle Oslo service-sentral ble sagt opp. Styret har nå inngått ny avtale for matteleie med Stil tekstil. Fungerer godt og foregår i henhold til avtale.

Teknisk drift og vedlikehold

Porttelefonlegget: ser ut til å fungere fint for alle seksjoner. Sameiere melder selv inn til styrets epost om navn skal skiftes ut på navnetavle ved ringeklokka.

VVS:

Rørrehabilitering:

Vi viser til tilstandsvurdering av bygget utført av OPAK februar 2020, sammendrag henvist i fjorårets årsmøteprotokoll, er også vedlagt i denne årsberetningen.

Styret har innhentet tilbud fra OPAK for prosjektadministrativ bistand og rådgivning i forbindelse med sameiets planer for rørrehabilitering og baderomsrenovering i oktober 2020. Styret ba også om tilbud på dette fra OBOS, men OBOS hadde på det tidspunktet ikke kapasitet til å påta seg arbeidet. Rådgivningsarbeidet går i korte trekk ut på:

- Rådgivningsbistand i fase planlegging og forprosjekt
- Prosjektadministrativ bistand kontraheringsfase
- Prosjektledelse i gjennomføringsfase

Tilbudet på dette arbeidet er på kr. 441 200,- eks mva.

Styret har ikke inngått kontrakt, men har brukt dette tilbudet for å vurdere sameiets mulighet til å hyre inn prosjektledelse uten å ta opp lån. Styret har besluttet å bruke 2021 på oppsparing av egenkapital, for å eventuelt hyre inn prosjektlederassistans i 2022.

Nåværende styre råder nyvalgt styre til å innhente noen flere tilbud fra andre konsultantselskap for å se om det finnes bedre tilbud.

Ventilasjon:

Vifte på tak i både oppgang A og B ble i løpet av 2019/2020 defekte. Nye vifter ble bestilt opp montert april 2020. Viftene som ble bestilt opp var av samme type som tidligere. Etter at viftene ble montert ble det klaget på mye støy fra viftene, både i form av lyd og vibrasjoner. Styret har jobbet med å innhente tilbud fra diverse montører i siste halvdel av 2020, dessverre uten hell. Disse må skiftes ut til en stillegående vifte i løpet av første halvdel 2021, da vibrasjoner og lyd sjenerer naboer i øverste etasje.

Styret minner om at det ikke er tillatt å koble til egne mekaniske vifter til pipeløpene, da dette blant annet forstyrrer trykk, samt kan være brannfarlig. I forbindelse med kontroll fra Norsk Brannvern har styret fått en oversikt over de leiligheter som sannsynligvis har



mekanisk vifte koblet til disse pipeløpene. I løpet av 2020 fulgte styret opp avvikene, og alt skal nå være rettet opp.

Brannsikring og beredskap: Norsk brannvern utførte sin årlige kontroll i oktober på varslingssystem og slokkeutstyr i fellesarealer og boenheter. Rapporten konkluderer med:

- «Meget godt» varslingssystem og slokkeutstyr i fellesarealer.
- I boenhetene vurderer de varslingssystemet som «godt», men med noen mangler. Manglene gjelder hovedsakelig ikke montert, feilmontert eller ikke tilstrekkelig varsling i diverse soner. Servicetekniker har påpekt dette til de det gjelder, styret har kjøpt inn røykvarslere til de som mangler og vil dele dette ut til de respektive leilighetene det gjelder i løpet av april 2020.
- Slokkeutstyr i boenhetene er vurdert til «meget godt».
- Rømningsveier i fellesarealer og boenheter er vurdert til «godt».

HMS: Styret har i 2020 hatt en gjennomgang av HMS-situasjonen i sameiet. Det er laget en oversikt over risiko og tiltak. Styret mener at sameiets bygninger er godt sikret gjennom avtalen vi har med ukentlig kontroll utført av vaktmester og årlig kontroll av brannutstyr, rømningsveier etc. med Norsk Brannvern. Vi har ikke lekeplasser som krever tilsyn.

Utvendig vedlikehold: Det er ikke utført utvendig vedlikehold i 2020 foruten om fjerning av tagging på fasade/porter/dører. Styret 2021 oppfordres til å ta kontakt med vaktmesterselskap for å få tilbud på strakstiltak for å forbedre fasaden med murpuss som et midlertidig tiltak, før man går i gang med full fasadeoppussing om noen år.

Innvendig vedlikehold:

I forbindelse med «rotteangrep» i november 2020, ble det utført arbeid i forbindelse med å tette alle synlige hull og sprekker mot yttervegg i kjelleren. Alle beboere som har bod mot yttervegg måtte rydde plass i bodene slik at vi fikk innsisert ytterveggene, samt tettet hull. Arbeidet ble fullført i mars 2021. Det ser tilsynelatende ut som at alle rotter har kommet seg ut i tide før hulltettingen. Etter arbeidet ble kjelleren feid og støvsugd for lort og annet støv. Styret anmoder beboere til å følge med på rottefellene som er satt ut, og rapportere inn dersom det gjøres funn av lort i eller rundt bodene.

Tak og renner: Det er ikke utført vedlikeholdsarbeid av tak og renner i 2020. Ett av vaktmesters arbeidsinstrukser er å jevnlig sjekke tilstand og rapportere til styret dersom det er avvik. Vaktmester kontrollerer også etter store snøfall og rapporterer dersom det er behov for å rydde taket for snø og istapper.

Grøntareal: Sameiet vedlikeholder grøntarealer på dugnad. I 2020 ble det som vanlig plantet godt med blomster i bakgården. Styret takker for god innsats fra Marie i oppgang B som hjelper med å ta vare på grøntarealene, samt ta vare på planter som overvintrer i kjelleren. Styret takker også Simen i oppgang A som har vært behjelpelig med beskjæring av trærne og vanning.

Leietakerforhold:

10 av 28 enheter er leid ut i sameiet pt. Styret forsøker å holde oversikt over nye leietakere, men dette er svært vanskelig dersom ikke seksjonseiere melder inn nye leietakere så snart de har dette på plass. Vi anmoder alle om å følge husordensreglement om at alle seksjonseiere skal melde inn til styret om nye leietakere med

kontaktinformasjon, samt signatur på at nye leietakere har gjort seg kjent med vedtekter og husordensreglement.

Innbrudd:

Desember 2020 til mars 2021 opplevde sameiet en rekke innbrudd i kjelleren, og dette skjedde meget uheldig samtidig som at vi anmodet eiere om å rydde ut av boder og eventuelt sette ting i fellesareal (på eget ansvar) på grunn av tiltak som måtte utføres som følge av rotteangrep. Innbruddene knyttes uten tvil til leietaker i oppgang B som flyttet inn rundt 1. desember 2020. I tilknytning til innbruddene ble portlås, dør til oppgang B, samt dør til kjeller brutt opp en rekke ganger. Styret jobbet aktivt med å få leietakeren til å flytte ut. Det lyktes styret til slutt og få kastet ut vedkommende, og innbrudd og ramponering av dører og porter har opphørt. Forholdene rundt ødeleggelse av sameiets eiendom er anmeldt til politiet.

Tilstandsvurdering

Styret har hatt en ønske om å få en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene. Dette for at man kan få utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene, som kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen. Styret ga oppdraget til OPAK AS i februar 2020. Det ble gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene er ikke omfattet i rapporten. Det er imidlertid foretatt en stikkprøvekontroll i 3 leiligheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard. Vurderingen er basert på OPAKs befarings og opplysninger som er gitt av styret.

Dette er sammendraget fra rapporten:

Eiendommen består av en eldre bygård oppført i 1900, med til sammen 28 boenheter fordelt på to oppganger. Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som kommunalt listeført.

Kostnader

Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene er vurdert til kr 14 200 000 inkl. mva. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør til sammen kr 680 000 inkl. mva. Det er ikke anbefalt noen strakstiltak.

Bygningsmessig

Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand, men med noe vedlikeholdsetterslep på enkelte områder. Byggets fasader fremstår stedvis med puss- og malingsavskallinger og det anbefales å gjøre utbedringstiltak før skadeomfanget blir større. Dette vil innebære å utbedre områder med skader, samt male alle flater. Taket ble trolig lagt om i forbindelse med loftsutbyggingen i 2005, og har således lang forventet restlevetid. Det er ikke meldt om lekkasjer fra taket, som ikke vil ha behov for særskilt vedlikehold i den kommende 10-års perioden.

Innvendig fremstår gården som noe malingsslitt, og begge trappeoppgangene har behov for en full rehabilitering. Dette innebærer at reposer blir flislagt, inntrinn avrettet og overflatebehandlet og at rekkverk/ håndløper blir malt. I tillegg bør vegger og himling i

trapperommene males. Kjelleren fremstår som fuktig, og under OPAKs besiktigelse ble det registrert fuktoppsug fra grunnen og sviktende drenering. Dette viser seg i maling som skaller av veggene, og teglstein som forvitrer pga. høy fuktpåkjenning over mange år. Det anbefales at drenereingen legges om, for å utbedre fuktproblematikken.

VVS

Vårt hovedinntrykk er at VVS-anleggene generelt fremstår modne for utskifting, dvs de har passert forventet levetid. Store deler av VVS-anlegget er fra da det ble montert vannklosetter i bygget på 1940-tallet, og det har således overgått sin teoretiske levetid. I tillegg er det meldt om bl.a. forstoppelser og gjengroing av avløpsrørene noe som indikerer at tilstanden er dårlig. I løpet av de neste fem årene bør gården planlegge for en full våtromsrehabilitering hvor samtlige vann- og avløpsrør byttes og badene bygges om. Dette bør planlegges og prosjekteres i god tid før selve gjennomføringen av prosjektet.

Elektro

Vårt hovedinntrykk er at de elektrotekniske anleggene generelt fremstår i tilfredsstillende stand, med relativt høy alder. Store deler av de elektrotekniske anleggene ble byttet i forbindelse med Oslo Byfornyelse på 1980-tallet. Stigeledninger, hovedtavler og enkelte av underfordelerne er således 30- 40 år gamle. I den kommende 10-års perioden vil det ikke bli behov for større utskiftinger, men om ca. 15 år må det påregnes omfattende arbeider knyttet til det elektriske anlegget. Av arbeider som anbefales gjennomført i denne perioden nevnes her utskifting av eldre lysarmaturer til LED- armaturer med moderne lysstyring.

Sameiet Skjelderupsgate 15 har ikke etablert Internkontroll elektro. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav.

Styret anbefaler at seksjonseiere som planlegger baderomsfornyng i nærmeste framtid, utsetter dette til styret har kommet med en innstilling på tiltak, finansieringsplan og fremdriftsplan for tiltaket.



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 918 858,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 787 944,-.

Resultat

Årets resultat på kr 110 547,- 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 402 374,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 feiegebyr 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 9 304,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skjelderupsgate 15.

Lån

Sameiet Skjelderupsgate 15 har lån i DnB.

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skjelderupsgate 15

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skjelderupsgate 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 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. 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



**SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15
ORG.NR. 990 459 606, KUNDENR. 7017**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	909 088	876 999	911 000	910 000
Andre inntekter	3	9 770	14 871	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		918 858	891 870	923 000	922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 365	-3 102	-5 076	-5 076
Styrehonorar	5	-30 960	-22 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-5 810	-7 445	-8 000	-8 300
Forretningsførerhonorar		-83 758	-81 398	-84 500	-86 000
Konsulenthonorar	7	-61 250	-3 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-97 796	-84 834	-136 000	-84 000
Forsikringer		-122 446	-116 298	-128 000	-129 000
Kommunale avgifter	9	-201 967	-183 724	-196 000	-203 346
Energi/fyring		-11 233	-12 698	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 286	-69 945	-73 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-97 075	-67 080	-61 700	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-787 944	-651 524	-751 276	-722 722
DRIFTSRESULTAT		130 914	240 346	171 724	199 278
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 418	2 369	0	0
Finanskostnader	12	-36 786	-41 877	-39 000	-33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 368	-39 508	-39 000	-33 000
ÅRSRESULTAT		110 547	200 839	132 724	166 278
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		110 547	200 839		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 789	2 553
Forskuddsbetalte kostnader		20 275	148 224
Driftskonto OBOS-banken		352 552	268 071
Sparekonto OBOS-banken		41 157	40 959
SUM OMLØPSMIDLER		420 773	459 806
SUM EIENDELER		420 773	459 806
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-441 209	-551 756
SUM EGENKAPITAL		-441 209	-551 756
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	843 583	872 511
SUM LANGSIKTIG GJELD		843 583	872 511
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 021	4 455
Leverandørgjeld		7 000	134 360
Påløpte renter		177	236
Annen kortsiktig gjeld	15	1 201	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 399	139 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		420 773	459 806
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2021

Styret i Sameiet Skjelderupsgate 15

Eva Christine Rørstad/s/ Sofia Elamson/s/ Elisabeth Lunde/s/ Kathrine Rassum Olsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	827 604
Kabel-tv	49 896
Ekstraordinær innbet	31 588
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	909 088

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	8 065
Nøkler	1 655
Ukjent innbetaling	50
SUM ANDRE INNETEKTER	9 770

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 365

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 960.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 810.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-61 250
SUM KONSULENTHONORAR	-61 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 696
Drift/vedlikehold VVS	-23 758
Drift/vedlikehold elektro	-32 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-97 796

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-89 159
Feieavgift	-4 758
Renovasjonsavgift	-108 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 967

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 908
Diverse leiekostnader/leasing	-27 136
Lyspærer og sikringer	-1 067
Vaktmestertjenester	-25 686
Renhold ved firmaer	-22 289
Andre fremmede tjenester	-3 356
Andre kontorkostnader	-264
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 846
Velferdskostnader	-163
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 075

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	198
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	370
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 733
SUM FINANSINNTEKTER	16 418

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 598
Andre rentekostnader	-188
SUM FINANSKOSTNADER	-36 786

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	127 489
Nedbetalt i år	28 928
	-843 583
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-843 583

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 201
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 201



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88271758. 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 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 slokkeutstyr 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.

Internettavtale

Sameiet har en boligsammenslutningsavtale med Telia hvilket gir rabatterte priser på internett og tv. Internett er inkludert i felleskostnadene. Internettavtalen inkluderer en hastighet på 50 Mbps. Ønsker man høyere hastighet må man avtale dette med Telia selv.



Boligsammenslutningsavtalen gir rabatterte priser på TV-pakker. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem for 1 år

Innstilling

Styret foreslår Jørgen Larsen som styreleder og Sigurd Evensen, Anna Lovinda Hulbak og Hugo Nørholm som styremedlemmer samt Georg Strohmeier som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Jørgen Larsen

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Anna Lovinda Hulbak

Hugo Nørholm

Sigurd Evensen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Georg Strohmeier



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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