



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 305 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 320	935 205
Sum inntekter		910 320	935 205
Kostnader			
Lønnskostnad	2	44 040	45 640
Annen driftskostnad		756 484	1 007 536
Sum kostnader		800 524	1 053 176
Driftsresultat		109 796	-117 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			10
Annen finansinntekt		6 300	6 434
Sum finansinntekter		6 300	6 444
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 300	6 444
Ordinært resultat før skattekostnad		116 096	-111 527
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 096	-111 527
Årsresultat		116 096	-111 527
Totalresultat		116 096	-111 527
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		116 096	-111 527
Sum overføringer og disponeringer		116 096	-111 527



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			
Kundefordringer		200	4 604
Andre fordringer		109 272	105 347
Sum fordringer		109 472	109 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 336	585 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 336	585 414
Sum omløpsmidler		634 808	695 365
SUM EIENDELER		634 808	695 365

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		614 192	498 096
Sum opptjent egenkapital		614 192	498 096
Sum egenkapital		614 192	498 096
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		5 642	183 977
Annen kortsiktig gjeld		14 974	13 293
Sum kortsiktig gjeld		20 616	197 270
Sum gjeld		20 616	197 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 808	695 365



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588392

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 305 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 320	935 205
Sum inntekter		910 320	935 205
Kostnader			
Lønnskostnad	2	44 040	45 640
Annen driftskostnad		756 484	1 007 536
Sum kostnader		800 524	1 053 176
Driftsresultat		109 796	-117 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			10
Annen finansinntekt		6 300	6 434
Sum finansinntekter		6 300	6 444
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 300	6 444
Ordinært resultat før skattekostnad		116 096	-111 527
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 096	-111 527
Årsresultat		116 096	-111 527
Totalresultat		116 096	-111 527
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		116 096	-111 527
Sum overføringer og disponeringer		116 096	-111 527



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

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			
Kundefordringer		200	4 604
Andre fordringer		109 272	105 347
Sum fordringer		109 472	109 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 336	585 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 336	585 414
Sum omløpsmidler		634 808	695 365
SUM EIENDELER		634 808	695 365
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		614 192	498 096
Sum opptjent egenkapital		614 192	498 096



Sum egenkapital	614 192	498 096
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	5 642	183 977
Annen kortsiktig gjeld	14 974	13 293
Sum kortsiktig gjeld	20 616	197 270
Sum gjeld	20 616	197 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	634 808	695 365



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

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
4

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
5

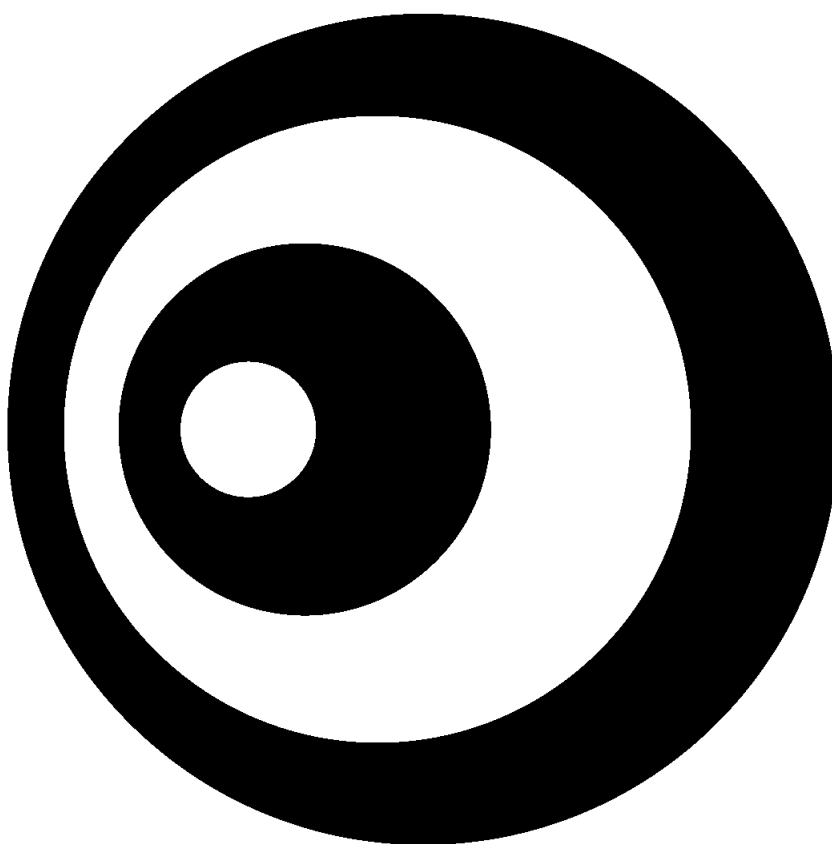
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anwise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager, og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring



Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte 2021 i Seterhøyveien Seniorboligsameie avholdes uten fysisk oppmøte, av smittevernhensyn. Seksjonseierne må levere sin stemmeseddel/protokoll i styreleder Torill Lorentzens postkasse i 5C innen 31.05.2021 kl. 15.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 2 år.
*Valgkomiteen foreslår følgende valgt til styremedlem for 2 år:
Arild Ellingsen*
- B) Valg av nytt varamedlem for 1 år.
*Valgkomiteen foreslår følgende valgt til varamedlem for 1 år:
Elin Johanne Angelskår.*

Oslo, 24.mai 2021
Styret i Seterhøyveien Seniorboligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med innlevering av stemmeseddel til styret innen oppsatte frist.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 19.05.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Torill Lorentzen	2020 (2år)
Styremedlem:	Terje Bystrøm	2020 (2år)
Styremedlem:	Arild Ellingsen	2020 (1år)
Varamedlem:	Brit Jorunn Frøshaug	2020 (1år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 157 Bruksnr. 12 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 977 305 268.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Flattum & Co Revisjonsfirma AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen. Kontaktinfo til vaktmester: tlf. 22 38 92

92 e-post: post@vaktmesterandersen.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på www.telia.no eller telefon: 92 40 50 50.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring med forsikringsnummer 20847127.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID

Styret har hatt 5 styremøter og flere infomøter i perioden. På grunn av corona-pandemien og forbudet mot å møtes fysisk, har møtene våre etter hvert foregått digitalt ved å benytte programmet Microsoft Teams.

Fokusområdet har vært vedlikehold og drift.

Grunnlaget for vedlikeholdsarbeid for bygningsmassen de neste årene er en tilstandsrapport (BORI-rapporten), utarbeidet av Selvaag, ferdigstilt 27. feb 2019. BORI-rapporten sier noe om tilstand og konsekvensgrad for Seterhøyveien Seniorboligsameie. Noe vedlikehold haster mer enn annet, og vårt fokus ble lagt på det som i rapporten heter TG03, som haster mest. Styret har konkludert at det er behov for å bygge opp egenkapital for å møte de fremtidige vedlikeholds-kostnadene. Vi ser at det på grunnlag av dette har vært nødvendig å øke fellesutgiftene våre.

De viktigste sakene:

- Overvannskummer, rengjort i henhold til BORI-rapporten. 5 stk. kummer og utløp ble spylt og rengjort i juni. Til sammen ble det fjernet ca. 5,88 tonn sand.
- Alle takrennene på alle 4 husene ble rensset for sand, mose og skitt i juli.
- Takrenne/nedløpsrør 5B/C. Disse ble spylt og rensset. Ved styrtregn klarte ikke takrenne/nedløpsrør å håndtere alt vannet, og det samlet seg en stor dam utenfor 5C. Dette problemet har vært kjent i flere år. Hvis rensingen fortsatt ikke fjerner alt vannet, vil det i løpet av 2021 bli lagt et dreneringsrør til kummen i 5C.
- Det løsnet noen vindskier/takmøner i september. Samtlige vindskier/takmøner, og festene for disse, på alle husene er nå inspisert og festet forsvarlig.
- Styret har valgt å bytte leverandør av vaktmester-tjenester, fra «Bekkelaget og Nordstrand Vaktmestertjenester AS» til «Vaktmester Andersen AS». De startet opp i desember.
- Radon-brønnen som står i en av utebodene, har gitt sameier i 5F store problem med støy. Radonkjeden har i september vært og utbedret den 2 ganger.
- Den gamle grus/tre-trappen ned til Ekebergveien har endelig fått en arvtaker. Den nye trappen følger samme standard som de andre trappene våre, og vil stå helt ferdig våren 2021.
- Anticimex kunne i august fortelle at det ikke hadde vært noen skadedyr i åte-boksene på eiendommen.
- Ved en feil har bruksretten til garasjene i alle år stått på Selvaag, og har ikke blitt transportert over når garasjene ble solgt i sin tid. Selvaag slettet høsten 2020 sin bruksrett, og bruksretten tilfaller da automatisk sameiet som fellesareal, da garasjene står på sameiets eiendom. Styret jobber med å få formalisert dette på riktig vis, slik at bruksretten tilfaller de som har kjøpt garasje plass.
- Det er få som benytter heisen, og i vinter har den slitt pga. kulde. Utskifting av motor og dørpumper vil koste mye, og vi har derfor nå søkt kommunen om tilskudd til «generelle



tilgjengelighets-tiltak i tilknytning til boliger». Svaret vil komme i løpet av våren 2021.

- **Andre saker:**
- Kompost-binge har blitt satt ut på sørsiden av garasjebygningen.
- Styret satte opp (for aller første gang?) og pyntet et juletre ved bjørnen vår. Vi håper dette kunne lyse litt opp i en mørk og trist pandemi-tid.

Andre kartlagte utbedringstiltak - gjenstående - planlegges utført i løpet av 2021:

- Termografering.
De elektriske inntaks-tavlene/anlegget vil bli sjekket for å oppdage varmgang i løpet av våren 2021. Dette vil kunne oppdage eventuelle feil på et tidlig tidspunkt.
- Betongdekket ved 5G/H, sjekkes i henhold til BORI-rapporten.
Oppsprekking av betong på bro fra 5G/H vil bli sjekket/utbedret våren 2021.
- Grus under trapp 5H, sjekkes i henhold til BORI-rapporten.
Grusen kan ifølge rapporten medføre råte og soppskader på bygningen, og grusen vil derfor bli fjernet våren 2021.
- Fasadevask.
De fleste vegger/fasader har blitt vasket, men det gjenstår 2 gavlvegger i 5E/D, og en vegg i 5B. Disse vil bli tatt våren 2021.
- Vedlikehold av kledning. Både maling og eventuelt utbedring av panel og hjørnekasser.
- En relativt ny forskrift pålegger sameiet å ha en løsning for lading av elbil. Dette er under utredning, - budsjetteres for 2022.
- Styret har sammen med forretningsfører fått forståelse for at sameiets dokumenter må sikres og digitaliseres på SEBRA styreportal. Dette har aldri vært gjort, og vi vil se hva vi kan få gjort av registrering av papirer bakover i tid, - og se hva som vil være kost/nytte effekt.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2020 var totalt kr 910 320.
Dette er i tråd med budsjettet.

Driftskostnadene i 2020 var totalt kr 800 524.
Dette er kr 165 466 lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes lavere kostnader til vedlikehold enn budsjettet.



Resultatet av driften året 2020 viser et positivt årsresultat på kr 116 096. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 4 873.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,5 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Det er meldt om generelt høyere forsikringspremier for boligselskap i hele bransjen. Dette er tatt høyde for i budsjettet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 1 % i 2021.
Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 20.05.2021

Styret
i
Seterhøyveien Seniorboligsameie

Torill Lorentzen/s/
Styreleder

Terje Bystrøm/s/
Styremedlem

Arild Ellingsen/s/
Styremedlem



Årsregnskap

Seterhøyveien Seniorboligsameie

2020



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		892 224	892 320	890 022
Parkering og garasje		18 096	18 018	18 096
Diverse inntekter		0	0	26 430
Dugnadsgebyr		0	0	657
Sum inntekter		910 320	910 338	935 205
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	44 040	45 640	45 640
Driftskostnader	3	505 962	525 900	557 042
Vedlikeholdskostnader	4	66 436	223 200	231 050
Honorarer	5	83 455	78 700	139 129
Forsikringer	6	62 318	57 000	51 994
Andre kostnader	7	38 313	35 550	28 322
Sum kostnader		800 524	965 990	1 053 176
Driftsresultat		109 796	-55 652	-117 971
Finansinntekter	8	6 300	0	6 444
Sum finansinnt.- og kostnader		6 300	0	6 444
Resultat		116 096	-55 652	-111 527



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		200	4 604
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		109 272	105 347
Bank	9	525 336	585 414
Sum omløpsmidler		634 808	695 365
Sum eiendeler		634 808	695 365
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		614 192	498 096
Sum egenkapital	10	614 192	498 096
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		5 642	183 977
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 211	12 816
Annen kortsiktig gjeld		3 763	477
Sum kortsiktig gjeld		20 616	197 270
Sum gjeld og egenkapital		634 808	695 365
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		634 808	695 365
Kortsiktig gjeld		20 616	197 270
Sum Arbeidskapital		614 192	498 096

OSLO, 20.05.2021
STYRET FOR Seterhøyveien Seniorboligsameie

Tonill Lorentzen/s/
Styreleder

Terje Bystrom/s/
Styremedlem

Arild Ellingsen/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Refundert AGA 3. termin 2020	-1 600
Styrehonorar	40 000
Sum lønnskostnader	44 040

Note 3 Driftskostnader

Anskaffelse inventar og utstyr	1 099
Offentlige avgifter	165 939
Strøm/nettleie	29 518
Tv, bredbånd	98 156
Vaktmestertjeneste	211 250
Sum driftskostnader	505 962

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	10 727
Vedlikehold bygninger	31 231
Vedlikehold elektrisk anlegg	4 338
Vedlikehold heis	1 744
Vedlikehold uteanlegg	18 397
Sum vedlikeholdskostnader	66 436



Note 5 Honorarer

Andre honorar	6 469
Forretningsførsel	67 064
Revisjonshonorar	9 922
Sum honorarer	83 455

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Flattum & Co Revisjonsselskap..
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	6 000
Forsikringspremie	56 318
Sum forsikring	62 318

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	8 511
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	9 452
Heis-/alarmtelefon	4 023
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	6 731
Årsmøte	5 046
Sum andre kostnader	38 313

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	6 191
Renteinntekt, bank	109
Sum finansinntekter	6 300

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto	525 304
Skattetrekkkonto	32
Sum bankinnskudd	525 336

Note 10 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	439 643	116 096	555 739
Garasjefond	58 453	0	58 453
Sum egenkapital	498 096	116 096	614 192



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	1 017 245	892 224	892 320	890 022
Parkering og garasje	18 018	18 096	18 018	18 096
Diverse inntekter	0	0	0	26 430
Dugnadsgebyr	0	0	0	657
Sum inntekter	1 035 263	910 320	910 338	935 205
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	44 040	45 640	45 640
Driftskostnader	571 500	505 962	525 900	557 042
Vedlikeholdskostnader	240 000	66 436	223 200	231 050
Honorarer	78 700	83 455	78 700	139 129
Forsikringer	59 000	62 318	57 000	51 994
Andre kostnader	35 550	38 313	35 550	28 322
Sum kostnader	1 030 390	800 524	965 990	1 053 176
Driftsresultat	4 873	109 796	-55 652	-117 971
Finansinntekter	0	6 300	0	6 444
Sum finansinnt.- og kostnader	0	6 300	0	6 444
Resultat	4 873	116 096	-55 652	-111 527



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Seterhøyveien Seniorboligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 116.096. 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mai 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor