



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 333 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 800	588 000
Sum inntekter		710 800	588 000
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Annen driftskostnad		1 314 615	368 375
Sum kostnader		1 347 645	402 605
Driftsresultat		-636 845	185 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		415	768
Sum finansinntekter		415	768
Annen finanskostnad		13 906	
Sum finanskostnader		13 906	0
Netto finans		-13 491	768
Ordinært resultat før skattekostnad		-650 336	186 163
Ordinært resultat etter skattekostnad		-650 336	186 163
Årsresultat		-650 336	186 163
Totalresultat		-650 336	186 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-650 336	186 163
Sum overføringer og disponeringer		-650 336	186 163



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		75 121	58 388
Sum fordringer		75 121	58 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 161	484 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 161	484 090
Sum omløpsmidler		336 283	542 478
SUM EIENDELER		336 283	542 478

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			
Annen egenkapital			526 320
Udekket tap		124 016	
Sum opptjent egenkapital		-124 016	526 320
Sum egenkapital		-124 016	526 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		447 990	
Sum annen langsiktig gjeld		447 990	0
Sum langsiktig gjeld		447 990	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94	
Leverandørgjeld		5 385	8 959
Annen kortsiktig gjeld		6 830	7 200
Sum kortsiktig gjeld		12 309	16 159
Sum gjeld		460 299	16 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		336 283	542 478



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474529

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 333 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 800	588 000
Sum inntekter		710 800	588 000
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Annen driftskostnad		1 314 615	368 375
Sum kostnader		1 347 645	402 605
Driftsresultat		-636 845	185 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		415	768
Sum finansinntekter		415	768
Annen finanskostnad		13 906	
Sum finanskostnader		13 906	0
Netto finans		-13 491	768
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-650 336	186 163
Årsresultat		-650 336	186 163
Totalresultat		-650 336	186 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-650 336	186 163
Sum overføringer og disponeringer		-650 336	186 163



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

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		75 121	58 388
Sum fordringer		75 121	58 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 161	484 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 161	484 090
Sum omløpsmidler		336 283	542 478
SUM EIENDELER		336 283	542 478
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			526 320
Udekket tap		124 016	
Sum opptjent egenkapital		-124 016	526 320



Sum egenkapital	-124 016	526 320
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	447 990	
Sum annen langsiktig gjeld	447 990	0
Sum langsiktig gjeld	447 990	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94	
Leverandørgjeld	5 385	8 959
Annen kortsiktig gjeld	6 830	7 200
Sum kortsiktig gjeld	12 309	16 159
Sum gjeld	460 299	16 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	336 283	542 478



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

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

Averstadhagen 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Averstadhagen 3 Boligsameie. Avstemningen åpner 20. mai kl. 11:00 og lukker 28. mai kl. 11:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7882>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie

Irene Opøien

Christian Moen

Ingrid Marie Myhre



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 protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siv Korneliussen.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Averstadhagen til signering 27.04 med revberetning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Opøien	Østerudvegen 34
Styremedlem	Christian Moen	Gjerdrumsvegen 13 C
Styremedlem	Ingrid Marie Myhre	Østerudvegen 82

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Averstadhagen 3 Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Averstadhagen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921333102, og ligger i ULLENSAKER kommune med følgende adresse:

Østerudvegen 34-88

Gårds- og bruksnummer :

16 236

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.

Averstadhagen 3 Boligsameie 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, regnskaps sjef i OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er PWC.





Styrets arbeid

- Avholdt 6 styremøter
- Avholdt 1 ekstraord. årsmøte ang. valg av nytt styremedlem
- Avholdt 1 årsmøte
- Behandlet forespørsler pr. telefon og mail fra beboere
- Sendt div. mail ang. avfallshåndtering
- Sendt div. purringer ang. gjennomføring av maling av rekkverk på balkong syd 2.etg.
- Fått alle sameiere til å godkjenne digital kommunikasjon
- Fått på plass HMS
- Avholdt 6 befaringer ang. fasademaling
- Mottatt tilbud på fasademaling og fått gjennomført fasademaling
- Søkt OBOS-banken om lån til fasademaling (Lån kr. 550.000,- over 3 år.)
- Sendt sameiere brev ang. økning av felleskostnadene (Økning kr. 500,- pr. mnd.)
- Kjøpt inn kjetting og hengelås for å låse opp bommen på gangveien permanent.
- Kjøpt inn maleruller og malekoster til beboere i 2. etg. for å male balkongrekkverk - balkong syd 2.etg.
- Bestilt, mottatt og delt ut filter til ventilasjon
- Befaring ang. maling av balkong syd 2. etg. Malerarbeidet ble godkjent
- Bestilt Willersrud for sjekk av tak og takrenner med drone.
- Laget budsjett for 2021





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (124 016kr). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 710 800.

Dette er kr 105 800 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader. Andre inntekter består i hovedsak av 8000. Dette kommer fra kompensasjon av trær.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 347 645.

Dette er kr 867 915 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasademaling.

Resultat

Årets resultat på kr -650 336 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås dekket fra 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 323 974.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 51 215 til normal drift.

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune

Seksjonseiere faktureres for sin del av kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien er årlig kr 54436.

Lån

Averstadhagen 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Flytende rente, opprinnelig 3 år. Gjenstående 39 terminer.

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.





Til årsmøtet i Averstadhagen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Averstadhagen 3 Boligsameies årsregnskap som 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 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Averstadhagen 3 Boligsameie



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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 333 102, KUNDENR. 7882

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	702 800	588 000	605 000	773 000
Andre inntekter	3	8 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		710 800	588 000	605 000	773 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 030	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 594	-4 280	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-52 363	-50 888	-53 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-5 189	-9 863	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 022 078	-18 598	-57 000	-51 215
Forsikringer		-46 384	-40 350	-50 000	-55 000
Energi/fyring		-1 120	-6 236	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 302	-100 464	-104 000	-105 000
Andre driftskostnader	9	-80 586	-137 698	-149 500	-127 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 347 645	-402 605	-479 730	-460 345
DRIFTSRESULTAT		-636 845	185 395	125 270	312 655
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	415	768	0	0
Finanskostnader	11	-13 906	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 491	768	0	0
ÅRSRESULTAT		-650 336	186 163	125 270	312 655
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	186 163		
Fra opptjent egenkapital		-526 320	0		
Udekket tap		-124 016	0		





AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 333 102, KUNDENR. 7882

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		75 121	58 318
Driftskonto OBOS-banken		261 161	484 090
SUM OMLØPSMIDLER		336 283	542 478
SUM EIENDELER		336 283	542 478
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	526 320
Udekket tap	12	-124 016	0
SUM EGENKAPITAL		-124 016	526 320
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	447 990	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		447 990	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 900	7 200
Leverandørgjeld		5 385	8 959
Påløpte renter		94	0
Annen kortsiktig gjeld	14	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 309	16 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		336 283	542 478
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 09.04.2021

Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie

Irene Opøien/s/

Christian Moen/s/

Ingrid Marie Myhre/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	702 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	702 800

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon trær	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 030

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 30 000.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 189
SUM KONSULENTHONORAR	-5 189

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 000 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 863
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 215
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 022 078

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-72 206
Andre kontorkostnader	-1 601
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-6 399
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 586

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	272
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	143
SUM FINANSINNTEKTER	415

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 906
SUM FINANSKOSTNADER	-13 906



**NOTE: 12****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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-550 000
Nedbetalt i år	102 010

-447 990

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-447 990

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
---------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

70





Annem informasjon om sameiet

Styret

Kontaktinformasjon til styret:

Styreleder: Irene Opøien, Østerudvegen 34, mail: irop@live.no, tlf: 97778739

Styremedlem: Ingrid Marie Myhre, Østerudvegen 82, mail: myhreingrid@gmail.com, tlf: 47232002

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet har ingen vaktmester, men bruker Willersrud eiendom- og Vaktmesterservice til sommervedlikehold- gressklipping, ca 1 gang i uken, kantklipping 3 ganger i løpet av sommeren, gjødsling/kalking 2 ganger i løpet av sommeren. Vintervedlikehold, snømåking og strøing.

Parkering.

Det er en oppmerket parkeringsplass til hver seksjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6676474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Willersrud eiendom- og Vaktmesterservice foretar 1 årlig hovedkontroll av alt utstyr på lekeplass, samt sjekk/kontroll hver 14. dag.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Irene Opøien

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Jørgen Nordli



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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