



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 248 971
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJELLERØD
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 371 539	1 515 026
Sum inntekter		1 371 539	1 515 026
Kostnader			
Lønnskostnad		49 884	107 633
Annen driftskostnad		1 369 136	1 498 519
Sum kostnader		1 419 020	1 606 152
Driftsresultat		-47 481	-91 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41	2 940
Sum finansinntekter		41	2 940
Annen finanskostnad		5	
Sum finanskostnader		5	0
Netto finans		36	2 940
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 445	-88 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 445	-88 186
Årsresultat		-47 445	-88 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 444	-88 186
Sum overføringer og disponeringer		-47 444	-88 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		340 563	281 454
Sum fordringer		340 563	281 454
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		992 321	1 009 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		992 321	1 009 251
Sum omløpsmidler		1 332 884	1 290 705
SUM EIENDELER		1 332 884	1 290 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 135 018	1 182 462
Sum opptjent egenkapital		1 135 018	1 182 462
Sum egenkapital		1 135 018	1 182 462
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		64 379	85 141
Skyldige offentlige avgifter		49	
Annen kortsiktig gjeld		133 438	23 102
Sum kortsiktig gjeld		197 866	108 243
Sum gjeld		197 866	108 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 884	1 290 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393197

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 248 971
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJELLERØD
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 971 248 971
SAMEIET KJELLERØD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 371 539	1 515 026
Sum inntekter		1 371 539	1 515 026
Kostnader			
Lønnskostnad		49 884	107 633
Annen driftskostnad		1 369 136	1 498 519
Sum kostnader		1 419 020	1 606 152
Driftsresultat		-47 481	-91 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41	2 940
Sum finansinntekter		41	2 940
Annen finanskostnad		5	
Sum finanskostnader		5	0
Netto finans		36	2 940
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 445	-88 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 445	-88 186
Årsresultat		-47 445	-88 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 444	-88 186
Sum overføringer og disponeringer		-47 444	-88 186



Organisasjonsnr: 971 248 971
SAMEIET KJELLERØD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		340 563	281 454
Sum fordringer		340 563	281 454
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		992 321	1 009 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		992 321	1 009 251
Sum omløpsmidler		1 332 884	1 290 705
SUM EIENDELER		1 332 884	1 290 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 135 018	1 182 462
Sum opptjent egenkapital		1 135 018	1 182 462



Sum egenkapital	1 135 018	1 182 462
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	64 379	85 141
Skyldige offentlige avgifter	49	
Annen kortsiktig gjeld	133 438	23 102
Sum kortsiktig gjeld	197 866	108 243
Sum gjeld	197 866	108 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 332 884	1 290 705



Organisasjonsnr: 971 248 971
SAMEIET KJELLERØD

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2399 Sameiet Kjellerød



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Kjellerød

Velkommen til årsmøte, 28. april 2022 kl. 18.00 på Moss Hotell.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Kjellerød det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Kjellerød
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 på Moss Hotell.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak fra beboer - vintervedlikehold
- B) Revisor

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Moss, 11.04.2022
Styret i Sameiet Kjellerød

Tom Knutsen Ioannis Olav Liandris Svein Stanger

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Knutsen	Skoggata 42
Styremedlem	Ioannis Olav Liandris	Feirelivegen 1
Styremedlem	Svein Stanger	Gamle Strømsvei 3 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Kjellerød

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Kjellerød er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971248971, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Skoggata 42-46 (partall)
Skoggata 32 A-C
Skoggata 34 A-C
Skoggata 36 A-C
Skoggata 38 A-B

Gårds- og bruksnummer:
2 1843

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

Sameiet Kjellerød har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt (fra 01.08.2022). Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

1. Elbil ladere.

Styret har vært i kontakt med tre leverandører av El bil ladere. Valget har gått til El-Partner AS. Vi har fått et kostnadsoverslag på ca. 250.000.- fra tavle rom i garasjen til alle parkeringsplassene. Montering av selve laderen må påkostes av hver eier. El-Partner AS holder på for øyeblikket å undersøke kapasitet på nærliggende trafo. Ekstra utgifter i forbindelse med graving fra oppgang 46 og ned til tavle rom i garasjen kommer i tillegg.

BESKYTTET



2. Opprydding.

Styret har påkostet fjerning av trær og busker både mot Vogts gate, Skoggata og veggen inntil Knutepunktet for bedre lys inn i leilighetene i underetasjen og redusere fukt og få en bedre oversikt mot Skoggata.

3. P-Service.

Har innledet et samarbeid med P-service vedrørende parkeringsplassene. Ordningene fungerer bra.

4. Lys armatur.

El Partner AS har skiftet ut 25 stk. lysarmatur til Ledlys i garasjen og 6 stk. bevegelse sensorer som sparer oss for en del strøm når ikke lyset står på hele dagen.

5. Heiser.

Ny gunstig heise avtale med Schindler er inngått. Digitale nødtelefoner er installert i nr. 42 og 44.

6. Lys i trappen ned til Skoggata.

Lysene ble montert sammen med utelyset til lavblokka så de går på når det blir mørkt og går av det det blir lyst. For å spare strøm.

7. Snømåking og strøing.

Sameiet har følgende avtale ved snømåking og strøing. Vaktmester måker ved snøfall gangvei fra 42-46 og stør når det er glatt. Han måker også gangveien ved lavblokka og ut fra hver verandadør. Moss Snøryddings kompani rydder hele veien fra 42-46 samt hele parkeringsplassen.

8. Vinduer.

Styret har innledet arbeid med sikte på å skifte ut samtlige vinduer i Sameiet. Styret tar sikte på å benytte prosjektleder fra OBOS Eiendom

9. Radon.

Radonmannen har skiftet ut til ny vifte mot Vogts gate til seksjon nr. 13. Målingene er nå bra. Viften er innebygget mot vær og vind.

10. Dugnad.

Siste års dugnad hadde godt oppmøte. Malerarbeid gjennomført ved den store hvite veggen ned mot Skoggata. Spylt alle inngangspartier. Vasket garasjeport og heiser. Feiet gulvet i garasjen.

11. Dugnad og kast av søppel.

Først setter vi ut en tilhenger for å kaste søppel, som dere vil bli kvitt. Det blir fra lørdag 14. mai til mandag 16. mai kl. 09.00. Dugnaden tar vi den den 04. juni kl. 12. Møt opp alle sammen ta med noe som dere kan bite på og selvfølgelig godt humør.

BESKYTTET



12. Sikringsskap og varmtvannsberedere.

Det er pr. dags dato skiftet ut 7 stk. til automatsikringer i sikringsskapet. Og 5 stk. når det gjelder varmtvannsberedere. Styret er fremdeles behjelpelig med disse prosjektene. Ta kontakt med Styreleder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 361 734,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 419 019,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 47 444,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 135 018,-.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 841 000,-. Det er i 2022 planlagt litt vedlikehold på bygget.

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Det er budsjettert med økning i kommunale avgifter for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med 30 000,- i felles strøm, dersom prisene fortsetter så høye så vil dette være noe lavt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kjellerød.

Lån

Sameiet Kjellerød har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kjellerød

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kjellerøds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Kjellerød

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 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>.

Sarpsborg, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET KJELLERØD
ORG.NR. 971 248 971, KUNDENR. 2399

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 361 734	1 491 883	0	1 620 000
Andre inntekter	3	9 805	23 143	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 371 539	1 515 026	0	1 620 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 884	-107 633	0	-8 000
Styrehonorar	5	-40 000	0	0	-60 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-10 500	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-71 200	-70 246	0	-87 500
Konsulenthonorar	7	-34 668	-15 028	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-380 607	-547 925	0	-841 000
Forsikringer		-49 072	-125 538	0	-52 000
Kommunale avgifter	9	-244 537	-246 188	0	-253 000
Energi/fyring		-41 121	-23 223	0	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 364	-192 096	0	-201 000
Andre driftskostnader	10	-340 066	-267 775	0	-309 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 419 019	-1 606 152	0	-1 858 700
DRIFTSRESULTAT		-47 480	-91 126	0	-238 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41	2 940	0	0
Finanskostnader	12	-5	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		36	2 940	0	0
ÅRSRESULTAT		-47 444	-88 186	0	-238 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-47 444	-88 186		

BESKYTTET



SAMEIET KJELLERØD
ORG.NR. 971 248 971, KUNDENR. 2399

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 513	26 726
Forskuddsbetalte kostnader		299 050	281 454
Driftskonto OBOS-banken		492 280	0
Sparekonto OBOS-banken		500 041	0
Innestående i andre banker		0	1 009 251
SUM OMLØPSMIDLER		1 332 884	1 317 431
SUM EIENDELER		1 332 884	1 317 431
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 135 018	1 182 462
SUM EGENKAPITAL		1 135 018	1 182 462
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 961	49 828
Leverandørgjeld		64 379	85 141
Skyldige offentlige avgifter	13	49	0
Annen kortsiktig gjeld	14	34 477	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 866	134 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 884	1 317 431
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 01.04.2022

Styret i Sameiet Kjellerød

Tom Knutsen /s/

Ioannis Olav Liandris /s/

Svein Stanger /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

BESKYTTET



regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kontantrabatter	-213 223
Felleskostnader	808 352
Vedlikeholdsfond	382 607
GET	383 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 361 734

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	348
Ukjente innbetalinger på avsluttede kontoer i DnB	7 657
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	9 805

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 375
Påløpte feriepenger	-344
Arbeidsgiveravgift	-6 164
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 884

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-

BESKYTTET



pensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 341, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 870
BDT Viken Regnskap AS	-30 798
SUM KONSULENTHONORAR	-34 668

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-228 981
Drift/vedlikehold VVS	-2 882
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 108
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 232
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 496
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 450
Kostnader dugnader	-460
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-380 607

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 457
Kommunale avgifter	-231 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 537

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Container	-250
Verktøy og redskaper	-100
Driftsmateriell	-5 492
Vaktmestertjenester	-276 300
Vakthold	-4 430
Renhold ved firmaer	-450
Snørydding	-25 944
Andre fremmede tjenester	-1 153
Kontor- og datarekvisita	-1 705

BESKYTTET



Trykksaker	-1 484
Andre kostnader tillitsvalgte	-341
Andre kontorkostnader	-2 141
Porto	-5 110
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 559
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-5 565
Velferdskostnader	-340
Konstaterte tap	-4 402
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-340 066

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	41
------------------------------------	----

SUM FINANSINNTEKTER	41
----------------------------	-----------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-5
----------------------	----

SUM FINANSKOSTNADER	-5
----------------------------	-----------

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-49
----------------------------	-----

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-49
---	------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-344
-------------	------

Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-34 133
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 477
-----------------------------------	----------------



5 Innkomne forslag

A) Forslag fra beboer (måking og strøing)

Vintertid – det må måkes og strøes når snøen kommer, slik at det er tryggere mulig å forsere sameiets tomtearealer. Eiere og leietakere skal kunne gå ut med minst mulig risiko for fall på «glatta»

Tilstand siste vintere: spesielt bakken ned fra nr 42 og ut på gaten, blir forsømt. Generelt må det måkes og strøes bedre i hele tomtearealet.

Styrets innstilling: Styret har avtale med vaktmester og Moss Snøryddingskompani as som ivaretar vintervedlikehold i sameiet.

Forslag til vedtak fra beboer: styret må følge opp, og sørge for øket innsats for å avhjelpe et alvorlig problem vinterstid, og utleiere har et særlig ansvar for sine leietakere.

B) Bytte av revisor

Bytte revisor til Alpha Revisjon AS

Forslag til vedtak: sameiet velger Alpha revisjon AS som revisor.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

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.

Parkering

Sameiet har garasje plasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7481722. 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 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.

BESKYTTET



2399 Sameiet Kjellerød

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET