



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 240 724
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET
Forretningsadresse: v/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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 196 078	1 052 194
Sum inntekter		1 196 078	1 052 194
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	46 242
Annen driftskostnad		1 195 837	898 944
Sum kostnader		1 243 759	945 186
Driftsresultat		-47 681	107 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	199
Sum finansinntekter		57	199
Annen finanskostnad			5
Sum finanskostnader		0	5
Netto finans		57	194
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 624	107 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 624	107 202
Årsresultat		-47 624	107 202
Totalresultat		-47 624	107 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 624	107 202
Sum overføringer og disponeringer		-47 624	107 202



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		109 629	144 138
Sum fordringer		109 629	144 138
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 607	269 993
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 607	269 993
Sum omløpsmidler		399 236	414 131
SUM EIENDELER		399 236	414 131

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		275 512	323 137
Sum opptjent egenkapital		275 512	323 137
Sum egenkapital		275 512	323 137
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		5 847	73 865
Annen kortsiktig gjeld		117 877	17 129
Sum kortsiktig gjeld		123 724	90 994
Sum gjeld		123 724	90 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		399 236	414 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368420

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 240 724
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET
Forretningsadresse: v/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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 196 078	1 052 194
Sum inntekter		1 196 078	1 052 194
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	46 242
Annen driftskostnad		1 195 837	898 944
Sum kostnader		1 243 759	945 186
Driftsresultat		-47 681	107 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	199
Sum finansinntekter		57	199
Annen finanskostnad			5
Sum finanskostnader		0	5
Netto finans		57	194
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 624	107 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 624	107 202
Årsresultat		-47 624	107 202
Totalresultat		-47 624	107 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 624	107 202
Sum overføringer og disponeringer		-47 624	107 202



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		109 629	144 138
Sum fordringer		109 629	144 138
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 607	269 993
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 607	269 993
Sum omløpsmidler		399 236	414 131
SUM EIENDELER		399 236	414 131
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		275 512	323 137
Sum opptjent egenkapital		275 512	323 137



Sum egenkapital	275 512	323 137
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	5 847	73 865
Annen kortsiktig gjeld	117 877	17 129
Sum kortsiktig gjeld	123 724	90 994
Sum gjeld	123 724	90 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	399 236	414 131



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

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

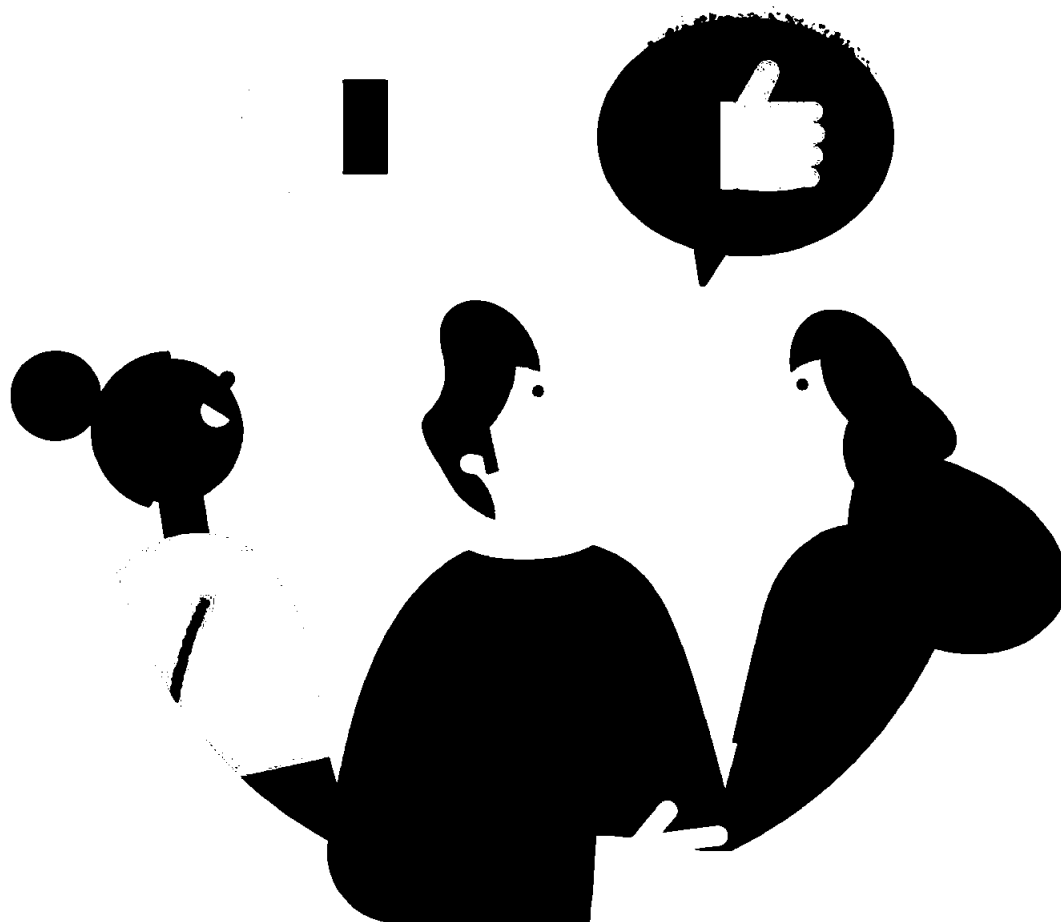
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7931 Boligsameiet Spikerbruksfallet





Til seksjonseierne i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Velkommen til årsmøte, tirsdag 10. Mai 2022 kl.18.00 på Rykkinn Skole

Adresse:

Leirdueveien 74

1349 Rykkinn

Inngang: Hovedinngangen (det står hovedinngang over døren) som er opp fra svømmehallen

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 Boligsameiet Spikerbruksfallet 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Spikerbruksfallet
avholdes tirsdag 10 Mai 2022 kl.18.00 på Rykkinn skole**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Fremkommer i budsjett, utgjør kr 42 000

5. INNKOMNE FORSLAG

- 5.1: Oppheng for skibokser i tak p-plass garasje
- 5.2: Planting av klatreplanter for skjerming av innsyn og støy for beboere på nedre plan
- 5.3: Planting av klatreplanter for skjerming av innsyn for beboere på bak gjerde ved postkassene.
- 5.4: Vedtektsendring – installasjon av varmepumpe
- 5.5: Utvidelse av balkong for beboere i 2 etasje
- 5.6: Vedr huskestativ
- 5.7: Strømsparende tiltak og støtte fra Enova
- 5.8: MC-parkering

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Kandidatene er som følger:

- Jon-Peter Asperud
- Umar Vaqas Ali

I tillegg foreslås Marcus Hultgren som kandidat til varamedlem for 2 år.

Sandvika, 2. mai 2022
Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Thomas Jahr Torbjørn Andersen Erland Loyd De Flon Øystein Gunleiksrud Marcus
Hultgren

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tomas Jahr	Gamle Lommedalsvei 125 D	2021-2023
Styremedlem	Torbjørn Andersen	Gamle Lommedalsvei 133 G	2021-2023
Styremedlem	Erland Loyd De Flon	Gamle Lommedalsvei 133 F	2021-2022
Styremedlem	Øystein Gunleiksrud	Gamle Lommedalsvei 129 C	2021-2023
Styremedlem	Marcus Hultgren	Gamle Lommedalsvei 131 D	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Spikerbruksfallet

Sameiet består av 38 seksjoner.

Boligsameiet Spikerbruksfallet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921240724, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Gamle Lommedalsvei 123,125,127,129,131,133

Gårds- og bruksnummer:

94 734

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

Boligsameiet Spikerbruksfallet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



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 1 196 078.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladepunkt og andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av ladepunkt og se i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 243 759.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -47 624 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 275 512.

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

Det er ikke budsjettert med større drift og vedlikehold i 2022.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er budsjettert med kr 316 000 for år 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader på kr 95 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Spikerbruksfallet.

Lån

Boligsameiet Spikerbruksfallet har ingen 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 29,48 % økning av felleskostnadene fra 2021 til 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Spikerbruksfallet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U7MV-VJCA-VFDKQ-23PJZ-VB16K-FBUDS



BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET ORG.NR. 921 240 724, KUNDENR. 7931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 112 417	1 021 084	1 116 000	1 445 000
Ladepunkt		46 361	0	0	50 000
Andre inntekter	3	37 300	31 110	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 196 078	1 052 194	1 116 000	1 495 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-4 242	-5 900	-6 000
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-8 465	-8 130	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 708	-75 555	-77 500	-80 000
Konsulenthonorar	7	-12 144	-4 036	-15 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-158 497	-107 826	-151 000	-220 004
Forsikringer		-120 654	-103 313	-120 600	-133 000
Kommunale avgifter	9	-291 810	-279 935	-288 200	-316 000
Energi/fyring		-184 638	-100 045	-105 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 082	-113 591	-145 200	-170 544
Andre driftskostnader	10	-190 841	-106 514	-153 500	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 243 759	-945 186	-1 113 900	-1 492 548
DRIFTSRESULTAT		-47 681	107 008	2 100	2 452
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57	199	0	0
Finanskostnader		0	-5	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		57	194	0	0
ÅRSRESULTAT		-47 624	107 202	2 100	2 452
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	107 202		
Fra opptjent egenkapital		-47 624	0		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	606 100
Felleskostnader brøk	212 340
TV/bredbånd	159 144
Garasje	123 833
Bod	11 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 112 417

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading elbil	2 000
Garasjer	5 300
Oppstartskapital	30 000
SUM ANDRE INNETEKTER	37 300

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 42 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
Mycoteam AS	-10 856
SUM KONSULENTHONORAR	-12 144

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 459
Drift/vedlikehold VVS	-70 000
Drift/vedlikehold elektro	-2 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 564
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 841
Kostnader dugnader	-3 346
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 497

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-201 512
Renovasjonsavgift	-90 298
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-291 810

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 394
Lyspærer og sikringer	-5 423
Vaktmestertjenester	-35 388
Snørydding	-79 276
Gressklipping	-61 063
Andre fremmede tjenester	-187
Andre kontorkostnader	-4 513
Porto	-692
Bank- og kortgebyr	-2 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 841

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
SUM FINANSINNTEKTER	57

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil lading	6 474
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 474

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt kostnad, Sprinklerkontroll 2021	-70 000
Gebyrer	-35
Påløpte kostnader	-32 998
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-103 033



Sak 5.1. Oppheng for skibokser i tak p-plass garasje

Forslagsstiller: Trond Underland Berntzen

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%) - kvalifisert flertall for vedtektsendring

Saksinformasjon:

Foreslår at det godkjennes at det lages oppheng for skibokser over p-plass i garasje.

Forslag til vedtak:

Foreslår at det godkjennes at det lages oppheng for skibokser over p-plass i garasje.

Styrets innstilling:

Basert på informasjonsgrunnlaget kan ikke styret støtte forslaget. Hvis årsmøtet likevel vedtar denne saken ønsker styret at det blir lagt inn føringer i sameiets vedtekter.

Sak 5.2. Planting av klatreplanter for skjerming av innsyn og støy for beboere på nedre plan**Forslagsstiller:** Malin Riise**Flertallskrav:** Alminnelig flertall (50%)**Saksinformasjon:**

Plante vintergrønne klatreplanter langs gjerdet på nedre plan (se vedlagte bilder under sak)

**Forslag til vedtak:**

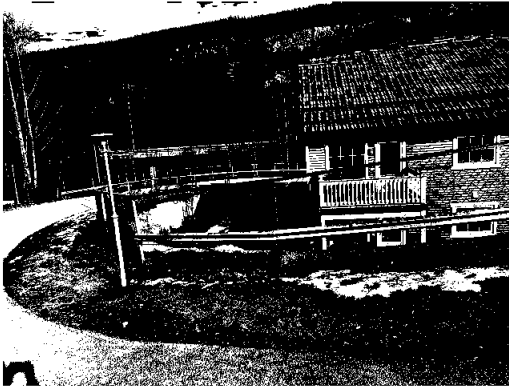
Foreslås at det vedtas å plante klatreplanter av typen eføy langs gjerdet slik at det blir mindre støy spesielt på vinter og at området blir penere. Det må da kjøpes inn ca 18-24 stk for nedre plan.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at forslaget avvises. Dette på grunn av uavklarte vedlikeholdskostnader og vedlikeholdsansvar.

Sak 5.3. Planting av klatreplanter for skjerming av innsyn for beboere på bak gjerde ved postkassene.**Forslagsstiller:** Malin Riise**Flertallskrav:** Alminnelig flertall (50%)**Saksinformasjon:**

Plante vintergrønne klatreplanter langs gjerdet på bak postkasser (se vedlagt bilde: "klatreplanter 2.1 og klatreplanter 2.2").

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås vedtatt planting av eføy klatreplanter for skjerming av innsyn for beboere på bak gjerde som går fra øvre garasje og helt bort til svingen som går ned til nedre plan. Det vil da være nødvendig med ca 35-42 planter.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at forslaget avvises. Dette på grunn av uavklarte vedlikeholdskostnader og vedlikeholdsansvar.

Sak 5.4. Vedtektsendring – installasjon av varmepumpe**Forslagsstiller:** Tomas Jahr**Flertallskrav:** Kvalifisert flertall (2/3)**Saksinformasjon:**

Det har vært undersøkt med et sameie med like bygninger oppe på Øverland hvor de har installert varmepumper og kledd de inn i de enhetene som ønsker dette. I forslag til vedtak ønskes det at forslaget legges inn i vedtektene i pkt 20.

Forslag til vedtak:

Til pkt 20 i vedtektene:

Montering av varmepumper: Dersom varmepumpe skal monteres, må det søkes til styret, hvor det oppgis type pumpe som skal monteres og hvor. Det er kun tillatt med pumper med utedel som har maks 50 desibel. Dersom lydnivået overstiger dette hos noen, plikter seksjonseier å isolere/støyskjerme sin utedel.

Utedel for de i 1. og 2. etasje som bor i endeleilighet plasseres på bakken på kortsiden av huset og må "kapsles" inn ved hjelp av et varmepumpehus i treverk/metall. Utedel for de i 2. etasje som bor i midtleilighet plasseres på den enkeltes balkong. Utedel for de i midtleilighet i 1. etasje plasseres inntil husveggen på bakken på eget uteareal. Det er ikke tillatt å montere utedel utenfor soveromsvinduet (inngangsparti). Varmepumpehuset må males i fasadens gjeldende farge (grå/koksgrå). Plassering av pumpe skal godkjennes av styret. Alle pumper skal monteres av F-gass sertifisert montør.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Sak 5.5. Utvidelse av balkong for beboere i 2 etasje**Forslagsstiller:** Trond Underland Berntzen**Flertallskrav:** Kvalifisert flertall (2/3)**Saksinformasjon:**

Jeg har to forslag til utvidelse. Forslag en: Utvidelse like langt som de har gjort nede, altså identisk lengde og bredde, men må jo gjøres med tette bord og faglig utført for å sikre at det ikke gir noen problemer. Det vil gjøre at de under kan sitte "i fred" på alle deler av sin utvidede terrasse uten at vi over ser ned på de. Forslag to: Utvidelse i rett linje med kjøkkenvinduene for at kjøkkenvindu nede fortsatt skal ha direkte innslipp av lys.

En opsjon er jo utvidelse utover som den ene leiligheten som er større har allerede. Men i og med at de nede har utvidet i den retningen de har så ville jeg tro det er bedre at de over gjør det på samme måte?

Et problem er hvordan avstemningen skal være, det er jo vidt forskjellige interesser avhengig av hvor man bor? :) Evt kan man si at forslaget godtas generelt på årsmøte dersom man for hver enkel sak får skriftlig aksept fra de som bor under?

Forslag til vedtak:

Forslagsstiller har ikke formulert noe forslag til vedtak.

Styrets innstilling:

Styret mener at et slikt forslag ville innebære et stort inngrep for de som bor i 1 etasje, og ønsker på det grunnlaget at forslaget avvises.



Sak 5.6. Vedr huskestativ

Forslagsstiller: Lars-Erik Kittell
Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Saksinformasjon:

Jeg foreslår at vi stemmer over den igjen med en mer konkret plan på hva den skal koste, hvordan den ser ut og hvor den skal stilles opp nøyaktig.

Informasjon om prosjektet fra styret:

Styret har hatt oppdrag med huskestativ ute på anbud hvor responsen har vært liten og uten å få inn konkret tilbud. Det har vært to interessenter som har ønsket å komme på befaring uten at de har fulgt dette opp (på tross av flere purringer fra styret). Vi har ikke mottatt konkret tilbud og det er krevende å få håndverkere til mindre oppdrag for tiden. Avsatt kr 50 000 antas likevel å ligge i det nedre sjiktet av hva vi må regne med.

Forslag til vedtak:

Forslagsstiller har ikke formulert noe forslag til vedtak.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at dette er et såpass kostbart prosjekt at vi anbefaler at sameiet bruker disse pengene på noe annet.



Sak 5.7. Strømsparende tiltak og støtte fra Enova

Forslagsstiller: Trond Underland Berntzen

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Saksinformasjon:

Det er sikkert mange tiltak vi kunne vurdert som f.eks. solceller på tak og mye annet jeg ikke vet om. Jeg tror jo vi har en stor takflate med relativt gode solforhold sommer, litt usikker på virkningsgrad vinter. Jeg tror vi kunne utredet hva som kunne svart seg for sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å undersøke mulighetene for strømsparende tiltak.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, og vil undersøke dette såfremt det blir mulighet for dette i året som kommer.

Sak 5.8. MC-parkering**Forslagsstiller:** Øystein Gunleiksrud**Flertallskrav:** Kvalifisert flertall (2/3)**Saksinformasjon:**

Det søkes herved om styret kan tegne opp MC-parkering i nedre garasje. Vedlagt er det avbildet et område som i dag ikke er i bruk. Dette kan organiseres slik at den enkelte beboer søker om å leie plass fra styret og betaler en minnelig sum for leie i måneden.

**Forslag til vedtak:**

Det opprettes tre mc-parkeringer i nedre garasje. Beboere leier en plass for 100 kr per måned. Leien fornyes automatisk den siste hver måned med en måneds gjensidig oppsigelsestid.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jon-Peter Asperud 123 F

Umar Vaqas Ali 127 B

B. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Marcus Hultgren 131 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tomas Jahr 125 D

Torbjørn Andersen 133 G

Øystein Gunleiksrud 129 C



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret sa våren opp eksisterende brøyteavtale og inngikk heller en totalavtale på snørydding, plenklipping (gartnertjenester) og vaktmester. Styret hadde også Mycoteam på besøk i bodområdet for å se på problemene med fukt og eventuell muggsopp. Det har blitt inngått en avtale med Norlås om å bytte eksisterende låser på dører til garasjene med smekklåser. Styret har signert avtale om tv og bredbånd med Telia etter vedtak på årsmøtet 2021. Skilting til husnr i krysset ved skillet øvre/nedre plan har blitt satt opp i tillegg til skilt om parkering forbudt ved innkjørsel. Serviceavtale med Cibes på løfteplattformene i de to garasjene er inngått.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale med Asker og Bærum vaktmesterkompani.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å rette en henvendelse til styret pr epost.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6702181. 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.

Energimerking

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



7931 Boligsameiet Spikerbruksfallet

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)



**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.