



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 667 016
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		983 040	931 128
Sum inntekter		983 040	931 128
Kostnader			
Lønnskostnad		51 703	54 898
Annen driftskostnad		523 465	835 711
Sum kostnader		575 168	890 610
Driftsresultat		407 872	40 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 588	4 350
Sum finansinntekter		2 588	4 350
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 588	4 350
Ordinært resultat før skattekostnad		410 460	44 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		410 460	44 868
Årsresultat		410 460	44 868
Totalresultat		410 460	44 868
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 460	44 868
Sum overføringer og disponeringer		410 460	44 868



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		2 172	130 277
Sum fordringer		2 172	130 277
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 989	631 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 989	631 141
Sum omløpsmidler		1 106 161	761 417
SUM EIENDELER		1 106 161	761 417

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		1 085 743	675 283
Sum opptjent egenkapital		1 085 743	675 283
Sum egenkapital		1 085 743	675 283
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		11 609	81 700
Skyldige offentlige avgifter		1 425	1 279
Annen kortsiktig gjeld		7 384	3 155
Sum kortsiktig gjeld		20 418	86 134
Sum gjeld		20 418	86 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 106 161	761 417



Årsmøte 2021

Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 18. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Skafjellgrenda 2. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3393>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Tor Arild Andreassen

Jan Alvestad

Monica Irene Walle



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

Karianne Brett og Anfinn Sundin er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Skafjellgrenda 2 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes mandag 12.04.2021 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er søndag 18.04.2021 kl 12:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Skafjellgrenda 2 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes mandag 12.04.2021 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er søndag 18.04.2021 kl 12:00

Selskapsnummer: 3393 **Selskapsnavn** Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Karianne Brett og Anfinn Sundin velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 40 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Endring av vedtekter. For saksfremstilling se sak 5 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Endringer av vedtektene godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder og 1 styremedlem, begge for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tor Arild Andreassen	
Styremedlem	Monica Irene Walle	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen søndag 18.04.2021 kl 12:00, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Arild Andreassen	Skafjellveien 106 A
Styremedlem	Jan Alvestad	Skafjellveien 106 B
Styremedlem	Monica Irene Walle	Skafjellveien 110 A

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Skafjellgrenda 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918667016, og ligger i HOLMESTRAND kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
414 376

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.

Boligsameiet Skafjellgrenda 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter hvor reklamasjoner og kommunikasjonen fra Trysilhus har vært en gjenganger. Det er i skrivende stund fortsatt flere utestående reklamasjoner som skulle vært utført på et langt tidligere tidspunkt. Styreleder har hatt flere møter med Trysilhus om sakene.

Det har vært mange møter og befaringer med Trysilhus om reklamasjoner på lekeplassene, de utvidede terrassene i 1.etg, veier, overflatevann og manglende malerarbeider. Det aller meste skal nå være ferdig og gjennomført. Mye av arbeidene har Trysilhus måtte ta opp igjen, da utførelsen ikke var tilfredsstillende. Det hovedpunktet som



gjenstår er manglende kontrakt (i henhold til dokument utarbeidet av Trysilhus for sameiestyrene) på brøyting. Trysilhus har så langt betalt for brøyting). Her er det dessverre en uenighet med minst en av styrelederne i blokkene som vil ha eget styre for alle fellesarealene. Vi er helt uenige i behovet for et ekstra sameie da dette vil påføre alle beboere i Skafjellgrenda ekstra kostnader i form av forvaltnings- og styrekostnader. Totalt sett har reklamasjonene mot Trysilhus vært de mest arbeidskrevende, selv om vi har en god dialog med Trysilhus.

Styret har hatt anbud ute for maling av hus 8 og 10 (Skafjellveien 110 – 118 a/b). To interessenter kom med tilbud. Etter diskusjoner omkring regnskapene til en av tilbyderne valgte vi Engers Malerfirma. Arbeidet skal gjennomføres i løpet av vår/forsommer 2021. Tilbudt priser var helt i henhold til styrets langtidsplan for disse arbeidene. Kostnadene for dette arbeidet er innarbeidet i vårt budsjett for 2021, og selv om sameiet vil gå med underskudd i 2021, er det ingen planer om økning av fellesutgiftene. Også i år har det stilt opp beboere som mot timebetaling har gjennomført gressklipping og kantklipping. Styret takker for at disse har villet stille opp og gjøre en innsats slik at våre områder ser bra ut.

Dessverre har vi ikke kunnet gjennomføre planlagte dugnader i 2020 grunnet Corona pandemien. Vi hadde planer om å gjøre skråningene ned mot våre naboer i sør enklere å holde og ikke minst vedlikeholde. Disse planene vil vi forsøke å få gjennomført i 2021. På styrets siste møte i desember vedtok vi å innhente pristilbud på «skadedyr bekjempelse». Vi har fått inn flere tilbud fra godkjente firma, og vi håpet å lande en 3 års kontrakt før årsskiftet, men noen uklarheter medførte at vi ikke har skrevet noen kontrakt i 2020.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 983 040.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 575 168.

Resultat

Årets resultat på kr 410 460 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 085 743.

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 510 000 til større vedlikehold som omfatter maling av hus 8 og 10.

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 for 2021 har økt med kr 9 519. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Skafjellgrenda 2.

Lån

Boligsameiet Skafjellgrenda 2 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Innkreving for garasje er overført til garasjesameiet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Skafjellgrenda 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1TXK7-WBHNZ-8ZAXM-S54KF-14BBA-KSWEY



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2 ORG.NR. 918 667 016, KUNDENR. 3393

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	983 040	931 128	983 000	918 000
SUM DRIFTSINNEKTER		983 040	931 128	983 000	918 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 703	-14 898	-15 000	-5 640
Styreonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 308	-5 153	-5 000	-5 100
Forretningsførerhonorar		-77 650	-76 125	-80 000	-80 000
Konsulentonorar	6	-14 443	-8 835	0	-5 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-146 125	-453 319	-94 000	-554 000
Forsikringer		-76 064	-78 041	-75 000	-80 000
Energi/fyring		-5 086	-5 456	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 675	-191 198	-200 000	-216 000
Andre driftskostnader	8	-13 114	-17 585	-44 600	-50 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-575 168	-890 610	-573 600	-1 056 640
DRIFTSRESULTAT		407 872	40 518	409 400	-138 640
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 588	4 350	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 588	4 350	0	0
ÅRSRESULTAT		410 460	44 868	409 400	-138 640
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		410 460	44 868		



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2 ORG.NR. 918 667 016, KUNDENR. 3393

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 172	6 413
Forskuddsbetalte kostnader		0	123 864
Driftskonto OBOS-banken		346 391	175 490
Skattetrekkskonto OBOS-banken		474	734
Sparekonto OBOS-banken		757 124	454 917
SUM OMLØPSMIDLER		1 106 161	761 417
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 106 161	761 417
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 085 743	675 283
SUM EGENKAPITAL		1 085 743	675 283
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 690	2 351
Leverandørgjeld		11 609	81 700
Skyldige offentlige avgifter	10	1 425	1 279
Annen kortsiktig gjeld	11	694	804
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 418	86 134
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 106 161	761 417
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 09.03.2021
Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Tor Arild Andreassen/s/

Jan Alvestad/s/

Monica Irene Walle/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader flat fordelt	702 000
Variabel felleskostnad	216 240
Garasje	64 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	983 040

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 120
Påløpte feriepenger	-624
Arbeidsgiveravgift	-6 591
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 632
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 703

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 tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 308.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-14 443

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-30 825
Drift/vedlikehold elektro	-6 019
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 825
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 800
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-146 125

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 254
Driftsmateriell	-2 007
Andre fremmede tjenester	-142
Porto	-517
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 144
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 114

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 207
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	278
SUM FINANSINTEKTER	2 588

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-474
Skyldig arbeidsgiveravgift	-951
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 425



10

Boligsameiet Skafjellgrenda 2

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-624
Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-694



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1429205. 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 5

Endring vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2 om rettslig disposisjonsrett, nytt avsnitt 5: «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt 5. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Forslag til vedtak

Endringer av vedtektene godkjennes



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder og 1 styremedlem. Begge velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Tor Arild Andreassen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Monica Irene Walle



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 innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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