



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 466 776
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 487 907	1 419 702
Sum inntekter		1 487 907	1 419 702
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Annen driftskostnad		1 195 203	1 690 890
Sum kostnader		1 240 843	1 690 890
Driftsresultat		247 063	-271 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		954	4 118
Sum finansinntekter		954	4 118
Annen finanskostnad		10 461	16 492
Sum finanskostnader		10 461	16 492
Netto finans		-9 507	-12 374
Ordinært resultat før skattekostnad		237 556	-283 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		237 556	-283 563
Årsresultat		237 556	-283 563
Totalresultat		237 556	-283 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 556	-283 563
Sum overføringer og disponeringer		237 556	-283 563



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		72 038	68 493
Sum fordringer		72 038	68 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 094	773 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 094	773 037
Sum omløpsmidler		694 132	841 529
SUM EIENDELER		694 132	841 529

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		470 468	232 912
Sum opptjent egenkapital		470 468	232 912
Sum egenkapital		470 468	232 912
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		191 751	313 604
Sum annen langsiktig gjeld		191 751	313 604
Sum langsiktig gjeld		191 751	313 604
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42	66
Leverandørgjeld		13 204	274 475
Annen kortsiktig gjeld		18 667	20 472
Sum kortsiktig gjeld		31 913	295 014
Sum gjeld		223 664	608 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		694 132	841 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225090

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 466 776
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: Al SLOTTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 914 466 776
A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 487 907	1 419 702
Sum inntekter		1 487 907	1 419 702
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Annen driftskostnad		1 195 203	1 690 890
Sum kostnader		1 240 843	1 690 890
Driftsresultat		247 063	-271 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		954	4 118
Sum finansinntekter		954	4 118
Annen finanskostnad		10 461	16 492
Sum finanskostnader		10 461	16 492
Netto finans		-9 507	-12 374
Ordinært resultat før skattekostnad		237 556	-283 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		237 556	-283 563
Årsresultat		237 556	-283 563
Totalresultat		237 556	-283 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 556	-283 563
Sum overføringer og disponeringer		237 556	-283 563



Organisasjonsnr: 914 466 776
A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE

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		72 038	68 493
Sum fordringer		72 038	68 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 094	773 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 094	773 037
Sum omløpsmidler		694 132	841 529
SUM EIENDELER		694 132	841 529
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		470 468	232 912
Sum opptjent egenkapital		470 468	232 912



Sum egenkapital	470 468	232 912
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	191 751	313 604
Sum annen langsiktig gjeld	191 751	313 604
Sum langsiktig gjeld	191 751	313 604
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42	66
Leverandørgjeld	13 204	274 475
Annen kortsiktig gjeld	18 667	20 472
Sum kortsiktig gjeld	31 913	295 014
Sum gjeld	223 664	608 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	694 132	841 529



Organisasjonsnr: 914 466 776
A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

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

4379 A1 Slottet Boligsameie





Til seksjonseierne i A1 Slottet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 5. april 2022 kl. 18.30, i Grendehuset Oppegård Vel, Sætreskogveien 13.

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 A1 Slottet Boligsameie 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 A1 Slottet Boligsameie
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl. 18.30
Sted: Grendehuset Oppegård Vel, Sætreskogveien 13.**

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

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra eierseksjon 25
 - B) Fra eierseksjon 11
 - C) Fra eierseksjon 39
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen Tone Kjersti Belsby Stein R. Nygård

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Inge Dalen	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Tone Kjersti Belsby	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Stein R. Nygård	Haugbro Terrasse 86
Varamedlem	Ann-Christin Husum Osrønningen	Haugbro Terrasse 60

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om A1 Slottet Boligsameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

A1 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914466776, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Haugbro Terrasse 50-96

Gårds- og bruksnummer:

125 447

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

A1 Slottet Boligsameie 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2021 hatt 5 styremøter. I tillegg har det vært mye korrespondanse og avklaringer pr. e-post.

Vedlikehold av svalganger og terrasser

- Det har vært utført dugnader med vask og påføring olje på flere områder: Svalganger i 3.etasje, noe i 2.etasje samt alle søyler og dragere i 1.etasje som bærer svalganger. Det har generelt vært bra oppmøte på dugnader.
- I tillegg har det vært vask og påføring olje på svalganger nede foran studioleiligheter, dette er store arealer. Deler av området her har fått to strøk olje. Mer detaljert informasjon samt kostnader ble lagt ut på Vibbo 5.oktober 2021.

Vedlikehold av gjerde over innkjøringsport og trapperom

- For gjerdet ble det utført vask og påføring 2 strøk olje av én person på privat initiativ. Dette er generelt tillatt og styret kan kontaktes for utstyr.

- Trinn i trapperom ved heis ble vasket og oljet fra 3. til 2.etasje samt 2. til 1.etasje. Ingen meldte seg for siste trapp ned til garasje etter oppfordring. Dette er arbeid som passer greit også for kun én person.

Branntettinger

- Det har vært utført branntetting rundt noen kabelgjennomføringer fra teknisk rom og inn til heissjakt, utført av profesjonelt firma. Manglende branntetting ble angitt fra tidligere inspeksjon av Norsk Heiskontroll, som foretar uavhengig kontroll hvert annet år etter avtale.
- Samtidig ble det branntettet rundt noen kabler som går vertikalt fra garasje ned til studieleiligheter. Her var det ikke tettet rundt kabler etter tidligere kjerneboring.

Diverse arbeider og kontroller utført

- Brann- og nødløskontroll
- Bytte av defekte lysarmaturer i garasje til LED armaturer, tiltak ved lekkasje garasjetak, noe vedlikehold for garasjeport, ståltrapper ved studieleiligheter krevde bedre innfesting, diverse mindre reparasjoner.

Tilbud på rens av kanaler i leiligheter

Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonskanaler samt administrert påmeldinger fra beboere for oversendelse entreprenør, Din ventilasjon AS. Omtrent halvparten av leilighetene hadde meldt seg og inngått separate avtaler.

Skilting

Styret tok kontakt med kommunen i mars 2021. Her vedgikk kommunen i e-post at det er deres ansvar å lage en skiltplan (som må godkjennes av Statens Vegvesen), men skyldte litt på denne korona, se info lagt på Vibbo i april 2021. Styret purret kommunen i november, men her omgikk kommunen å svare på akkurat dette med deres ansvar. Saken følges opp videre.

Styret legger informasjon ut på VIBBO

Vibbo er kanalen styret bruker for å gi informasjon til beboerne i sameiet.

Styret har lagt ut mye informasjon på Vibbo og vil fortsette med dette. Styret anbefaler alle å følge med på informasjonen som legges ut. Det er her mulig å søke tilbake til tidligere utsendt informasjon, disse ligger lagret på årstall.

Parkering foran leiligheter på oversiden

Det er lagt ut info på Vibbo med bilde av skiltet ved innkjøringen som viser parkering forbudt, unntatt av- og pålessing innenfor visse tidspunkt. Det har vært noen gjengangere blant beboere som parkerer foran soveromsvinduer til andre, av og til med oppstart motor sent på kveld.

Det er i januar -22 kommet klage fra Trafikktjenesten i kommunen. De brøyter, strør og vedlikeholder den bratte gangveien som går opp ved HT72. De kommer nemlig ikke frem med utstyret sitt når det står parkerte biler foran vår blokk.

Parkering utenfor garasjeporten

Dette er en gjenganger. Dette området rett utenfor porten og foran strøkassen, er ikke noen parkeringsplass, selv om det ikke er merket med parkering forbudt. Tømmebilen fra Follo Ren trenger plass her ved løfting, tømning og renhold av de nedgravde avfalls-kontainere og det er videre en møteplass for biler inn/ut. Vaktmester-firma trenger også plass for fylling av strøkassen samt henting av grus. Her er det også noen gjengangere.



Felles infrastruktur for ladeanlegg el-biler

Denne infrastrukturen ble montert desember 2020, levert av Minel Kreativ Elektro SKI.

Det er stadig flere som kjøper ladestasjon og knytter seg til.

De som ønsker å lade elbil eller ladbar hybrid fremover, må kjøpe ny ladestasjon via Kreativ Elektro og koble seg til fellesanlegget.



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 1 487 907.

Andre inntekter består av tilskudd infrastruktur og tilbakebetaling strøm el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 240 843.

Dette er 150 657 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak direktefakturering av kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 237 556 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 662 219.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 195 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Det er i budsjettet medtatt kostnader for felles forbruk vann og avløp.

Abonnementsavgifter faktureres direkte til hver seksjon.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 60 000 i energikostnader som beregnet for hele 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 687. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A1 Slottet Boligsameie.

Lån

A1 Slottet Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånet skal nedbetales over 6 år fra sommeren 2017. Lånet har flytende rente og nedbetales etter annuitetsprinsippet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 en økning av felleskostnadene på 29,- pr. mnd. fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i A1 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert A1 Slottet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 237.556. Årsregnskapet 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 er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.02.2022 12.01.40

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 251	1 388 562	1 469 000	1 408 000
Andre inntekter	3	74 656	31 140	31 140	31 140
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 487 907	1 419 702	1 500 140	1 439 140
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	0	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-5 750	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-87 960	-85 650	-87 000	-87 000
Konsulenthonorar		0	-7 718	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-208 882	-368 638	-160 000	-195 000
Forsikringer		-75 259	-70 631	-73 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-248 174	-500 459	-501 000	-240 000
Energi/fyring		-88 170	-255 710	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 343	-257 675	-260 000	-274 000
Andre driftskostnader	9	-209 541	-138 660	-199 000	-221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 240 843	-1 690 890	-1 391 500	-1 215 500
DRIFTSRESULTAT		247 063	-271 188	108 640	223 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	954	4 118	0	0
Finanskostnader	11	-10 461	-16 492	-36 000	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 507	-12 374	-36 000	-42 000
ÅRSRESULTAT		237 556	-283 563	72 640	181 640
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-283 563		
Til opptjent egenkapital		237 556	0		



A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 357	2 502
Forskuddsbetalte kostnader		69 681	65 991
Driftskonto OBOS-banken		221 212	69 884
Sparekonto OBOS-banken		400 882	703 153
SUM OMLØPSMIDLER		694 132	841 529
SUM EIENDELER		694 132	841 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		470 468	232 912
SUM EGENKAPITAL		470 468	232 912
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	191 751	313 604
SUM LANGSIKTIG GJELD		191 751	313 604
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 667	16 153
Leverandørgjeld		13 204	274 475
Påløpte renter		42	66
Annen kortsiktig gjeld	13	12 000	4 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 913	295 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		694 132	841 529
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 17.02.2022
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen /s/

Tone Kjersti Belsby /s/

Stein R. Nygård /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 152 131
Kabel-tv	261 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 413 251

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Charge -lading	20 407
Nettinnbetalinger	949
Tilskudd lading	53 300
SUM ANDRE INNETEKTER	74 656

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 289
Drift/vedlikehold elektro	-45 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 033
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 844
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 364
Kostnader dugnader	-17 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 882

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-248 174
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 174

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-30 514
Lyspærer og sikringer	-2 190
Vaktmestertjenester	-162 906
Telefon, annet	-3 854
Porto	-566
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-6 531
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 541

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	881
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
SUM FINANSINNTEKTER	954

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 461
SUM FINANSKOSTNADER	-10 461

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017	-700 000
Nedbetalt tidligere	386 396
Nedbetalt i år	121 853
	-191 751
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-191 751

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kompensasjon	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 000



INNKOMNE FORSLAG TIL ÅRSMØTET

A – Forslag fra eierseksjon 25:

Forslag til årsmøtet i Slottet Bolig sameie 2022.02.25

Det gjøres en kollektiv avtale om vedlikehold av Villa Vent anleggene hvert 4 år. Kostnaden fordeles pr. Mnd i 4 år inkludert i fellesutgiftene.

Begrunnelse:

For å få Villa Vent anlegget til å fungere tilfredstillende, er disse avhengig av rutinemessig vedlikehold.

Ved mangel på vedlikehold kan disse anleggende utføre en brannfare.

Brannfare er jo en stor trussel mot vår bygning som er oppført i tre.

Nina Eid. Leil. 25

Kommentar fra styret:

Alle seksjonseiere er forpliktet til å vedlikeholde leiligheten innvendig, også for egne tekniske anlegg. Styret formidlet høst 2021 kontakt med et firma som tilbød rensing av kanaler. Styret anbefaler at seksjonseiere selv bestiller jevnlig vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling:

Forslaget om kollektiv avtale tas ikke til følge.

B – Forslag fra eierseksjon 11 (totalt 4 forslag):

SAKER TIL ÅRSMØTET 2022 – A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE

Vi, Andreas Tvedt og Monika Lunde, eiere av seksjon 11, ønsker på førstkomende årsmøte at følgende saker blir behandlet:

B1 – FORRETNINGSFØRER

Vårt sameie benytter OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører. Deres honorar var i regnskapsåret 2020 kr 85.650. Kostnaden dekker i hovedsak regnskapsførsel. I tillegg har de utført konsulentoppdrag som har blitt fakturert særskilt utenom nevnte honorar.

Tjenesten er svært dyr, og nå som vårt sameie er godt etablert burde det være mulig å finne en annen forretningsfører til en langt rimeligere pris og som yter samme eller bedre service. Selv om kostnaden kun dreier seg i størrelsesorden kr 2.100 per seksjon.

Det bes stemt over følgende vedtaksforslag:

Styret innhenter tilbud på forretningsfører tjeneste for at årsmøtet kan vurdere disse opp mot tjenesten sameiet i dag har gjennom OBOS.

Kommentar fra styret:

Styret har sjekket litt rundt og funnet at kostnader til forretningsfører varierer etter valgte tjenester, men også etter antall leiligheter i sameiet. Kostnader pr leilighet stiger betydelig når det går mot relativt få leiligheter, som hos oss. Et eksempel viser at for 40 leiligheter ligger prisen pr leilighet ca. 30% høyere om sameiet hadde 100 leiligheter.



Et firma som oppgir priser på nett angir for 40 leiligheter kr 1.600,- pr leilighet pr år for en forenklet tjeneste i forhold til hva vi har i dag. Bl.a. mangler: bistand ved utarbeidelse budsjett, beboeroversikt, årshjul for HM8S, forenklet styreportal mht. styremøter og årsmøter. Videre mangler beboerportal (VIBBO) som info-kanal til beboere. En tjeneste omtrent som vi har i dag er priset til ca.kr 3.000,- pr leilighet pr år. Styret anser at vi i dag har en forretningsfører som også ligger i forkant mht. utvikling av nye tjenester.

Innstilling fra Styret:

Forslaget tas ikke til følge, sameiet beholder nåværende forretningsfører.

B2 – LÅN I OBOS-BANKEN

Sameiet har pr 31.12.2020 et lån stort kr 313.604 i OBOS-banken. Påløpte renter og gebyrer var i 2020 kr 16.492. Samtidig har sameiet en sparekonto i OBOS-banken hvor beløpet var kr 703.153. Renter på innestående beløp var kr 3.152.

Det bes stemt over følgende vedtaksforslag:

Sameiet innfrir det lån de har i OBOS-banken med midler sameiet har på sparekonto i OBOS-banken.

Kommentar fra styret:

Faktum er at det pr medio mars 2022 kun står ca. kr 400.881,- på sparekontoen. Dette som følge av bl.a. innbetaling for lade-anlegg primo 2021. Gjenstående beløp på lånet er ca.kr 171.000,- pr medio mars som etter planen er nedbetalt i juni 2023. Styret anser at vi bør ha denne reserven på sparekontoen i tilfelle akutte større utlegg.

Innstilling fra styret:

Forslaget tas ikke til følge.

B3 – VAKTMESTERTJENESTER

Det kan ikke ses at det er spesifisert hva vaktmestertjenester for kr 115.218 består i. Kostnader for drift og vedlikehold er derimot medtatt annet sted i regnskapet. Med en differanse på nesten kr 80.000 mellom budsjett og virkelige kostnader for andre driftsutgifter er det nødvendig å finne poster der det kan spares. Vaktmestertjenester ser ut som å være en post som er aktuell å kutte ned på.

Det bes stemt over følgende vedtaksforslag:

Styret går gjennom alle sameiets utgiftsposter for å finne unødvendige sådanne.

Kommentar fra styret:

Det finnes kontrakt med vaktmesterfirma der det er spesifisert mange tjenester for rydding, vasking vedlikehold etc., både innvendig og utvendig, for alle årstider. Gjeldende kontrakt ble signert sommer/høst 2019. Forøvrig er det mange uforutsette utgifter som dukker opp gjennom året. Styret er likevel åpen for å se på mulige besparelser generelt.

Innstilling fra styret:

Forslaget tas til følge.



B4 – FORDELING AV KOSTNADER GARASJE

Kostnader forbundet med garasjeanlegget ser ut som blir fordelt etter boligseksjonenes sameiebrøk. Det må være feil da flere av eierne av boligseksjonene har ulik eierandel i anlegget, i tillegg til at andre utenforstående også har eierandeler.

Det bes stemt over følgende vedtaksforslag:

Styret skiller ut kostnader for garasjeanlegget fra leilighetsseksjonene sitt regnskap og fordeler kostnadene for garasjeanlegget etter eierbrøken for dette.

Kommentar fra styret:

Styret har utarbeidet et forslag til avregning for garasje og bod-sameiet for 2021 og beregnet påløpte kostnader som er relatert til garasjen. Det er blitt registrert antall parkeringsplasser og boder pr seksjon og eierbrøken er satt etter dette. Dette blir sammenlignet med hva som er betalt inn via eierbrøken til A1 Slottet boligsameie. Saken tas opp i etterfølgende årsmøte for garasje-og bod-sameiet.

Innstilling fra styret:

Forslaget tas til følge.

C – Forslag fra eierseksjon 39

Sak: Sprekk i betong gulv i garasjen.

Vedrørende sprekk i betonggulv i garasje, overgang mellom blokk A1 og A2.

Eier av studio leilighet nr 39

Karina Lindberg 94 Haugbro Terrasse.

Jeg bor like under skjøtene og denne sprekkene har ved gjentatte ganger åpnet seg igjen.

Lyden fra biler som kjører over skjøten gir lyder og vibrasjoner ned i min leilighet. Dette har blitt forsterket igjen da sprekkene har blitt større.

Dette gir store forstyrrelser ned til min stue, som er meget slitsomt over tid. Jeg har tatt opp denne saken tidligere uten å bli hørt. Vi som bor i Studio ledigheten er også med å dekke kostnader som for eksempel drift av heis som vi ikke bruker.

Jeg ser det derfor rimelig at utredning av sprekkene kan dekkes av felles kassen. Enten ved å legge en bredere gummi list som dekker sprekkene. Eller setter opp skilt på begge sider av overgangen, at biler skal kun kjøres over ved akutte situasjoner.

Og det er også stor bekymring at åpne sprekker kan gi lekkasjer i de 3 studio leilighetene som ligger rett under skjøten.

Jeg håper på en endelig løsning på saken.

Forslag til avstemning: *Sameiet bes utrede sprekk dannelse i garasjegulv, mellom 1 og 2 A.*

Dempe lyd til underliggende studio leilighet og forhindre lekkasje.

Mvh Karina Lindberg

Kommentar fra styret:

Det har vært tettet noe her for noen år tilbake. Sprekken synes å ha blitt noe større.

Innstilling fra styret:

Forslaget tas til følge. Styret følger opp videre.



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606446. 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 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.



4379 A1 Slottet Boligsameie

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)