



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 279 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDBY BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 688 916	1 675 245
Sum inntekter		1 688 916	1 675 245
Kostnader			
Lønnskostnad		94 010	85 575
Annen driftskostnad		1 677 695	1 110 672
Sum kostnader		1 771 705	1 196 248
Driftsresultat		-82 789	478 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 455	12 594
Sum finansinntekter		7 455	12 594
Annen finanskostnad		202 823	243 279
Sum finanskostnader		202 823	243 279
Netto finans		-195 369	-230 685
Ordinært resultat før skattekostnad		-278 158	248 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		-278 158	248 313
Årsresultat		-278 158	248 313
Totalresultat		-278 158	248 313
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-278 158	248 313
Sum overføringer og disponeringer		-278 158	248 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 093 994	1 093 994
Sum varige driftsmidler		1 093 994	1 093 994
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 093 994	1 093 994
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 294	
Andre fordringer		89 653	270 868
Sum fordringer		91 947	270 868
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 288	1 693 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 288	1 693 968
Sum omløpsmidler		1 216 235	1 964 836
SUM EIENDELER		2 310 229	3 058 830

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 293 968	3 015 811
Sum opptjent egenkapital		-3 293 968	-3 015 811
Sum egenkapital		-3 293 968	-3 015 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 578 199	5 858 967
Sum annen langsiktig gjeld		5 578 199	5 858 967
Sum langsiktig gjeld		5 578 199	5 858 967
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		976	1 364
Leverandørgjeld		13 971	211 469
Annen kortsiktig gjeld		11 051	2 841
Sum kortsiktig gjeld		25 998	215 674
Sum gjeld		5 604 197	6 074 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 310 229	3 058 830



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøtet i Sundby Boligsameie 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 14.04.21 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, møtet stenger for avstemming er 22.04.21 kl. 10:00

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 avgj 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. Ved benyttelse av stemmeseddel må denne signeres. Stemmeseddel kan fylles ut og sendes via e-post til: sundby@styrerommet.no

Eller via post til styreleder:

Glenn Barath Jensen
Fergevegen 5B
2008 Fjerdingsby

NB. Ved benyttelse av stemmeseddel må stemmeseddelen være styret i hende senest 22.04.2021 kl. 10:00. Dette må hensyntas ved forsendelse via post.



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

Det ordinære årsmøtet i Sundby Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.2021 kl. 10:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, møtet blir stengt for avstemming 22.04.2021 kl. 10:00

Selskapsnummer: 7049 **Selskapsnavn** Sundby Boligsameie

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 protokollvitner til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Monica Kiran og Jonas Brenden velges som protokollvitner

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 278 158 dekkes ved overføring fra egenkapital.

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,-

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

**Saker til behandling:**

Endring av revisor

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner at BDO AS velges som ny revisor for sameiet.

For	Mot

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

Det skal velges to styremedlemmer for to år, to varamedlemmer for 2 år og valgkomité bestående av to medlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Camilla Herness	
Styremedlem	Geir Arne Kaiander	
Varamedlem	Hege Martinsen	
Varamedlem	Espen Sektnan	
Valgkomité	Live Agasøster Bråss	
Valgkomité	Edvin Werni	

Selskapsnummer: 7049 Selskapsnavn Sundby Boligsameie

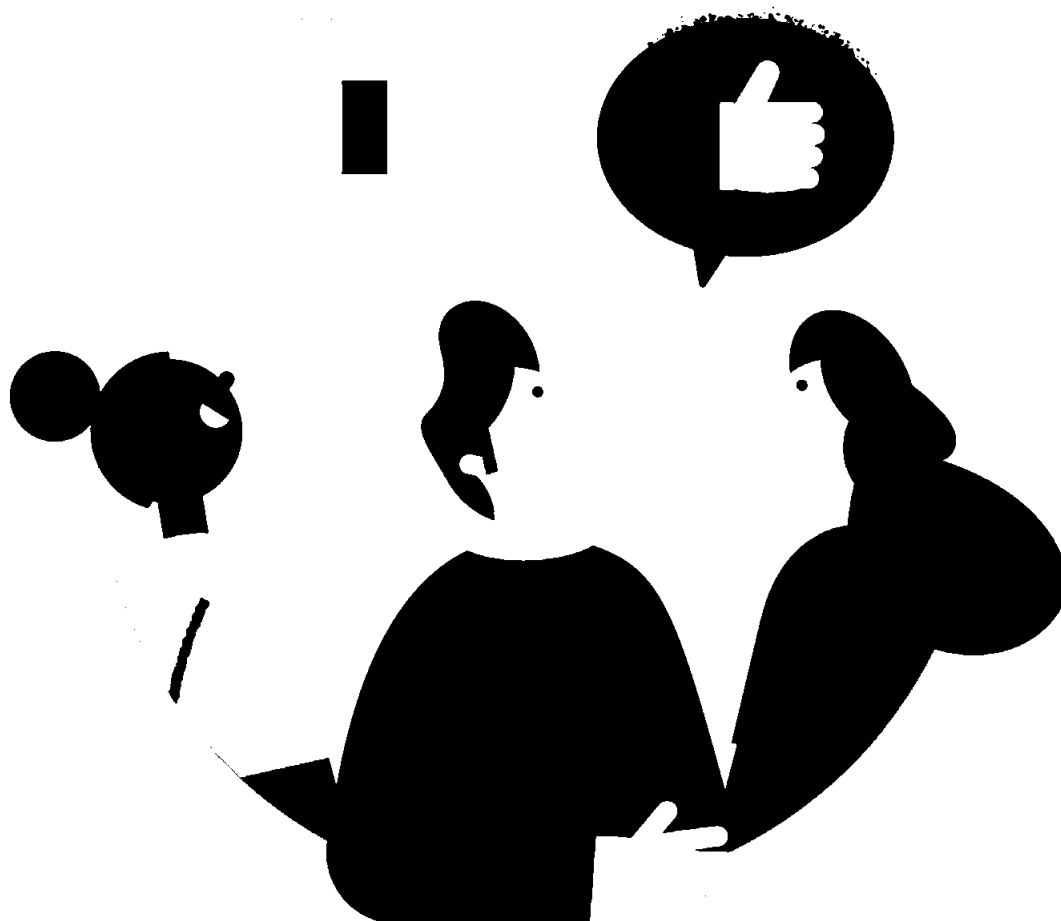
Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Ved benyttelse av stemmeseddel må stemmeseddelen være styret i hende senest 22.04.2021 kl. 10:00. Dette må hensyntas ved eventuell forsendelse via post.



Årsmøte 2021

Sundby Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 22. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sundby Boligsameie. Avstemningen åpner 14. april kl. 10:00 og lukker 22. april kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7049>

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 av revisor
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sundby Boligsameie

Glenn Barath Jensen

Geir Arne Kaiander

Linda Lystad

Jan Erik Simonsen



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.

Styrets innstilling

Foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak

Monica Kiran og Jonas Brenden er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 278 158 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 278 158 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Barath Jensen	Fergevegen 5 B
Styremedlem	Geir Arne Kaiander	Kvennhusvegen 5 B
Styremedlem	Linda Lystad	Holterveien 16
Styremedlem	Jan Erik Simonsen	Kvennhusvegen 3 E
Varamedlem	Thea Sofie Halvorsen Erdal	Oscars Gate 46
Varamedlem	Espen Sektnar	Kvennhusvegen 5 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sundby Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sundby Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871279012, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Kvennhusvegen 1 - 5
Fergevegen 5

Gårds- og bruksnummer :
102 33

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.

Sundby 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 SLM REVISJON AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 6 nødvendige fysiske styremøter. Styret har gjennom 2020 hatt mer kommunikasjon digitalt for å begrense fysiske møter grunnet covid-19.

Behandlet 30 saker, samt diverse mailkorrespondanse med beboere og entreprenører.

Gjennomført pålagt lekeplasskontroll av autorisert kontrollør, Aktiv Areal AS.

Avholdt 1 dugnad der beboere selv har utført enkle oppgaver i samråd med styret på sameiets fellesområder. Dette for å begrense ansamlinger av folk grunnet smittevern.

Aktiv Brannvern AS har gjennomført en gjennomgang av brannsikkerhetsutstyr.

Oppgradert og bygget ut eksisterende hovedtavle i Fergevegen for å dekke dagens strømbehov i blokka. Det var vinteren 2019/2020 store utfordringer med strømbrudd grunnet overbelastning. Planlegging og kartlegging strømtilførsel til Kvennhusvegen er allerede godt i gang i samarbeid med Elektriker 1 Romerike AS og Elvia AS. Oppgradering i Kvennhusvegen er planlagt gjennomført i 2021.

Styret har inngått en ny 5 års avtale med Telia (tidligere GET). Den nye avtalen gir blant annet høyere basis fart på internett (200mbps) og mulighet for å få Telias nye tv boks uten at den enkelte seksjonseier/beboer behøver å betale noe utover felleskostnader. (Beboere som enda ikke har byttet ut til nytt utstyr som feks ny tv boks kan ta direkte kontakt med Telia for dette).

Hele inngangspartier i Kvennhusvegen 1 A, D/E, Kvennhusvegen 3 B/C og D/E og Kvennhusvegen 5 B/C er skiftet ut med unntak av tak/overbygg grunnet avvik i fundament.

Det har blitt utført en del malearbeider rundt i sameiet.

Styret har vært på befaring i skråningen ved Fergevegen 5 sammen med Sundenga Boligsameie og ekstern aktør for å planlegge veien videre i forhold til trefelling. Avklaring om grunnforhold av NVE gjenstår for å påbegynne arbeidet med trefelling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 688 916,-

Dette er høyere enn budsjettet.

Andre inntekter: Se note 3

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 771 705,-.

Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 278 158 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 284 231,-

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 475 000,- til vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sundby Boligsameie.

Lån

Sundby Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sundby Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sundby Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 278 158. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

10 av 26

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 18. mars 2021
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SUNDBY BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 871 279 012, KUNDENR. 7049

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 623 108	1 625 308	1 628 000	1 628 000
Andre inntekter	3	65 808	49 937	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 688 916	1 675 245	1 688 000	1 688 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 010	-10 575	-10 600	-11 985
Styrehonorar	5	-85 000	-75 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-12 828	-10 000	-10 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-95 730	-93 033	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-932	-3 825	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-789 824	-210 006	-285 000	-475 000
Forsikringer		-183 032	-169 461	-170 000	-193 000
Energi/fyring	9	-63 293	-80 460	-86 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 137	-258 432	-272 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-256 919	-285 456	-288 650	-288 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 771 705	-1 196 248	-1 315 250	-1 533 135
DRIFTSRESULTAT		-82 789	478 998	372 750	154 865
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 455	12 594	0	0
Finanskostnader	12	-202 823	-243 279	-244 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 369	-230 685	-244 000	-175 000
ÅRSRESULTAT		-278 158	248 313	128 750	-20 135
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	248 313		
Udekket tap		-278 158	0		



SUNDBY BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 871 279 012, KUNDENR. 7049

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 093 994	1 093 994
SUM ANLEGGSMIDLER		1 093 994	1 093 994
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 568	22 045
Kundefordringer		2 294	0
Forskuddsbetalte kostnader		79 085	248 823
Driftskonto OBOS-banken		8 759	384 702
Sparekonto OBOS-banken		1 115 530	1 309 267
SUM OMLØPSMIDLER		1 216 235	1 964 836
SUM EIENDELER		2 310 229	3 058 830
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 293 968	-3 015 811
SUM EGENKAPITAL		-3 293 968	-3 015 811
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 578 199	5 858 967
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 578 199	5 858 967
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 247	2 841
Leverandørgjeld		13 971	211 469
Påløpte renter		976	1 364
Annen kortsiktig gjeld	16	5 804	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 998	215 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 310 229	3 058 830
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Rælingen, 17.03.2021
Styret i Sundby Boligsameie

Glenn Barath Jensen /s/

Geir Arne Kaiander /s/

Linda Lystad /s/

Jan Erik Simonsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 194 792
Kabel-tv	264 600
Garasje	94 200
Trappevask for Fergeveien 5	59 520
Leietillegg påbygg	15 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 628 508

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 623 108

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	800
Lading av el-bil	34 494
Nettinnbetalinger	30 314
Nøkler	200
SUM ANDRE INNTEKTER	65 808

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 975
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 010

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 876, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 828.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-932
SUM KONSULENTHONORAR	-932

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-531 737
Drift/vedlikehold elektro	-224 959
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 563
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 742
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 198
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-789 824



Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 037
Andre fyringskostnader	-2 256
SUM ENERGI / FYRING	-63 293

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 244
Driftsmateriell	-675
Lyspærer og sikringer	-2 288
Vaktmestertjenester	-147 499
Renhold ved firmaer	-63 380
Snørydding	-15 178
Gressklipping	-5 719
Trykksaker	-1 159
Andre kostnader tillitsvalgte	-876
Andre kontorkostnader	-6 257
Porto	-1 166
Bank- og kortgebyr	-3 479
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-256 919

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 263
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 050
SUM FINANSINNTEKTER	7 455

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-202 721
Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	-202 823

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	1 093 994
SUM BYGNINGER	1 093 994

Gnr.102/bnr.33

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-6 874 811
Nedbetalt tidligere	1 015 844
Nedbetalt i år	280 768
	-5 578 199
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 578 199

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-5 804
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 804



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sundby@styrommet.no eller via brev i egen postkasse.

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

Oslo Renhold og Vedlikeholdservice AS (ORV) ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til kontrakt.

Renhold

Kleva AS vasker oppganger i Fergevegen 5 ukentlig.

Parkering

Sameiet har 39 garasjer som leies ut etter ventelister. Samt 10 parkeringsplasser. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret.
Skilt til postkasse ordnes av den enkelte beboer uoppfordret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565629. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Skiftet 5 inngangspartier i Kvennhusvegen
- 2020 Oppgradert eksisterende hovedtavle for å dekke dagens strøm behov i Fergevegen 5
- 2018 Utbedret avvik i inngangspartier I Kvennhusvegen
- 2018 Satt opp 6 ladepunkter for hybrid/elbil I Fergevegen og Kvennhusvegen
- 2018 Asfaltert parkeringsplasser/gårdsplass I Fergevegen
- 2017 Skiftet hovedavtale I Fergevegen
- 2016 Rehabiliterert balustrade I Fergevegen
- 2015 Bytte av dører og vinduer I Fergevegen og Kvennhusvegen
- 2012 Oppgangsdørene skiftet I Fergevegen og Kvennhusvegen



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Valgkomiteen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Styrets innstilling

Foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-.



Sak 5

Endring av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjennom OBOS Eiendomsforvaltning AS har Sundby Boligsameie flere gode avtaler og en av disse er avtale om revisjonstjenester hos BDO AS. Avtalen innebærer forutsigbare frister og faste rutiner i forbindelse med årsoppgjøret. Sameiet har mottatt et tilbud fra BDO AS på kr 7.125,-. Revisorfirmaet Sundby Boligsameie benytter seg av i dag, SLM Revisjon AS, har ikke samme frister å forholde seg til som BDO og er heller ikke konkurransedyktig på pris. Sameiet betaler i dag kr. 12.828,- i revisjonshonorar til SLM Revisjon AS.

Styrets innstilling

BDO AS velges som ny revisor for sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at BDO AS velges som ny revisor for sameiet.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år, to varamedlemmer for 2 år og valgkomité bestående av to medlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Camilla Herness

Geir Arne Kaiander

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Hege Martinsen

Espen Sektnan

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Live Agasøster Bråss

Edvin Werni



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 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.