



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 994 773
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SMG 27 OG 29 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 420 436	2 375 316
Sum inntekter		2 420 436	2 375 316
Kostnader			
Lønnskostnad		153 031	136 101
Annen driftskostnad		2 718 734	2 005 330
Sum kostnader		2 871 765	2 141 431
Driftsresultat		-451 329	233 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 026	1 729
Sum finansinntekter		1 026	1 729
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 026	1 729
Ordinært resultat før skattekostnad		-450 303	235 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		-450 303	235 614
Årsresultat		-450 303	235 614
Totalresultat		-450 303	235 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-450 303	235 614
Sum overføringer og disponeringer		-450 303	235 614



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			
Kundefordringer			12 420
Andre fordringer		78 367	64 325
Sum fordringer		78 367	76 745
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 577	506 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 577	506 585
Sum omløpsmidler		247 944	583 331
SUM EIENDELER		247 944	583 331

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			327 991
Udekket tap		122 312	
Sum opptjent egenkapital		-122 312	327 991
Sum egenkapital		-122 312	327 991
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		225 022	85 355
Skyldige offentlige avgifter		6 019	90
Annen kortsiktig gjeld		139 215	169 895
Sum kortsiktig gjeld		370 256	255 340
Sum gjeld		370 256	255 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 944	583 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 719550

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 994 773
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SMG 27 OG 29 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 917 994 773
SMG 27 OG 29 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 420 436	2 375 316
Sum inntekter		2 420 436	2 375 316
Kostnader			
Lønnskostnad		153 031	136 101
Annen driftskostnad		2 718 734	2 005 330
Sum kostnader		2 871 765	2 141 431
Driftsresultat		-451 329	233 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 026	1 729
Sum finansinntekter		1 026	1 729
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 026	1 729
Ordinært resultat før skattekostnad		-450 303	235 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		-450 303	235 614
Årsresultat		-450 303	235 614
Totalresultat		-450 303	235 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-450 303	235 614
Sum overføringer og disponeringer		-450 303	235 614



Organisasjonsnr: 917 994 773
SMG 27 OG 29 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			12 420
Andre fordringer		78 367	64 325
Sum fordringer		78 367	76 745
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 577	506 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 577	506 585
Sum omløpsmidler		247 944	583 331
SUM EIENDELER		247 944	583 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			327 991
Udekket tap		122 312	



Sum opptjent egenkapital	-122 312	327 991
Sum egenkapital	-122 312	327 991
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	225 022	85 355
Skyldige offentlige avgifter	6 019	90
Annen kortsiktig gjeld	139 215	169 895
Sum kortsiktig gjeld	370 256	255 340
Sum gjeld	370 256	255 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	247 944	583 331



Organisasjonsnr: 917 994 773
SMG 27 OG 29 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Smg 27 og 29 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 7541





Velkommen til årsmøte i Smg 27 og 29 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7541>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Smg 27 og 29 Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rizwan Ali er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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. 7541 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 5

Innkommende forslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 1:

Jeg foreslår at det sand som ligger på lekeplassen fjernes og erstattes med et gummi dekke som på de omliggende lekeplassene, det vil se mye renere og penere ut og vi slipper at det blir sand både på plenen og gangveiene rundt. Det finnes et stort område med sand i parken i Ola Hegerbergs gate, tror det dekker behovet for sandkasse her i området

Forslag til vedtak

Erstatte sand i sandkasse med gummi dekke

Foreslått av Hanne W. Røvde 18. april

Styrets innstilling

Grunnet de økte kostnadene for fjernvarme og strøm, ble styret nødt til å øke felleskostnadene frem til 01.01.2023. Så anbefaler styret at vi utsetter utbedringer til årsmøte 2023, da vi etter stor sannsynlighet vil være i pluss igjen, vi ønsker ikke å bruke penger vi dessverre ikke har pr. dags dato.



Forslag til vedtak

Grunnet de økte kostnadene for fjernvarme og strøm, ble styret nødt til å øke felleskostnadene frem til 01.01.2023. Så anbefaler styret at vi utsetter utbedringer til årsmøte 2023, da vi etter stor sannsynlighet vil være i pluss igjen, vi ønsker ikke å bruke penger vi dessverre ikke har pr. dags dato

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vanessa Sainz Cascades

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hossein Farid



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Fure Sjølie	Søster Mathildes Gate 27
Styremedlem	Rizwan Ali Ahmed	Søster Mathildes Gate 27
Styremedlem	Stian Daleng	Søster Mathildes Gate 27
Styremedlem	Merete Holth	Søster Mathildes Gate 27
Varamedlem	Rune Clasen	Søster Mathildes Gate 27

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Smg 27 og 29 Sameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Smg 27 og 29 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917994773, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Søster Mathildes gate 27/29

Gårds- og bruksnummer:

101 202

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

Smg 27 og 29 Sameie 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

Saker som styret har jobbet med gjennom 2019:

- HMS (Helse, miljø og sikkerhet): Vernerunder utført, ingen avvik identifisert, men observasjoner er håndtert. Kurs avholdt i oppgangene, for å gi folk innføring i hvordan brannvarslingssystemet fungerer, samt hva som må gjøres ved utløst alarm.
- Passeringsavtale med garasjesameiet LSV4:
 - Styret har jobbet videre med å få tilbakebetalt for mye innbetalt leie fra garasjeplass eiere til LSV4 siden overtagelse 2016 og frem til 31.7.2018. Kr. 2 020,- pr. parkeringsplass ble tilbakebetalt til samtlige eiere i november 2021.
 - Styret har bestridt fakturaer fra LSV4 for perioden 2019-2021 p.g.a for mye fakturert og manglende dokumentasjon, til tross for jevnlig henvendelser om ønsket avklaring. F.o.m 4. kvartal i 2021 er det inkludert urimelige høye strømkostnader i avtalen. Dette var ikke en del av den opprinnelige avtalen og styret ønsker derfor en reforhandling av passeringsavtalen. Så langt mangler grunnlag for belastede strømkostnader og tilbakemelding ift. reforhandling av avtalen. Det er avsatt for beregnede kostnader iht. gjeldende avtale, samt tillegg av sannsynlige strømkostnader.
- Automatisk vannstoppssystem:
 - Styret har jobbet videre med at Selvaag Bolig ASA skulle ta ansvar for å utføre kontroll av vannstoppssystemet i alle leiligheter, slik at vi er sikre på at det fungerer slik det skal. Kontroll av vannstoppssystemet ble utført av rørleggerfirmaet NTI AS i oktober 2021. For de som ikke var tilgjengelige på de oppsatte tidspunkter eller oppfølgningstidspunkter, ble varslet om at de må foreta kontroll for egen regning.
- Vurdering av reforhandling av sameiets avtaler pågår og styret var ved utgangen av 2021 i dialog med Telia.
- Avfallsbeholdere ble rengjort i 2021.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten 13 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 420 436.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 871 765.

Dette er kr 466 140 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strøm- og fjernvarmekostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 450 303 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 122 312.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av totale felleskostnader på 32-34 % fra 01.06.2022

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 200 000 til løpende drift og vedlikehold..

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunale avgifter er budsjettet iht. informasjon mottatt fra Lørenskog kommune.

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 for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes økt med ca kr 14 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smg 27 og 29 Sameie.

Lån

Smg 27 og 29 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 1.januar og deretter ny økning på 30-35% fra juni 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Smg 27 og 29 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Smg 27 og 29 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



BDO

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2NY4M-5KVGJ-28QB8-XQKTX-HV/IMH-X4D3Q



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-11 12:32:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2NY4M-5KVGI-28QB8-XQKTX-HV/IMH-X4D3Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SMG 27 OG 29 SAMEIE
ORG.NR. 917 994 773, KUNDENR. 7541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 420 436	2 331 384	2 408 000	3 115 000
Andre inntekter		0	43 932	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 420 436	2 375 316	2 408 000	3 115 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 031	-23 601	-27 625	-23 061
Styrehonorar	4	-115 000	-112 500	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	5	-10 065	-9 730	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-109 243	-106 218	-109 500	-112 000
Konsulenthonorar	6	-2 432	-1 575	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-200 066	-281 719	-200 000	-172 000
Forsikringer		-130 795	-114 566	-121 500	-135 000
Kommunale avgifter	8	-655 353	-535 476	-612 000	-714 811
Kostnader sameie		0	0	-40 000	-50 000
Energi/fyring	9	-1 060 559	-459 488	-664 000	-1 065 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 128	-242 994	-250 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-303 094	-253 565	-250 000	-251 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 871 765	-2 141 431	-2 405 625	-2 906 872
DRIFTSRESULTAT		-451 329	233 885	2 375	208 128
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 026	1 729	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 026	1 729	0	0
ÅRSRESULTAT		-450 303	235 614	2 375	208 128
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	235 614		
Fra opptjent egenkapital		-327 991	0		
Udekket tap		-122 312	0		



SMG 27 OG 29 SAMEIE
ORG.NR. 917 994 773, KUNDENR. 7541
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		208	284
Kundefordringer		0	12 420
Forskuddsbetalte kostnader		71 731	64 041
Andre kortsiktige fordringer	12	6 428	0
Driftskonto OBOS-banken		64 075	146 998
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 416	0
Sparekonto OBOS-banken		101 085	359 587
SUM OMLØPSMIDLER		247 944	583 331
SUM EIENDELER		247 944	583 331
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	327 991
Udekket tap	13	-122 312	0
SUM EGENKAPITAL		-122 312	327 991
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 445	30 829
Leverandørgjeld		225 022	85 355
Skyldige offentlige avgifter	14	6 019	90
Annen kortsiktig gjeld	15	111 770	139 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		370 256	255 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 944	583 331
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 04.05.2022
Styret i Smg 27 og 29 Sameie

Erling Fure Sjølie

Rizwan Ali Ahmed

Stian Daleng

Merete Holth

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 436 868
Fjernvarme	664 080
TV/bredbånd	250 272
Garasje	69 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 420 436

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 350
Påløpte feriepenger	-1 770
Arbeidsgiveravgift	-18 911
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 031

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 115 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 550, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 065.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 432

SUM KONSULENTHONORAR -2 432

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -16 993

Drift/vedlikehold elektro -18 750

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -20 589

Drift/vedlikehold heisanlegg -65 653

Drift/vedlikehold brannsikring -28 315

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -80 207

Drift/vedlikehold garasjeanlegg 30 440

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -200 066

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -372 733

Renovasjonsavgift -282 620

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -655 353

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -154 057

Fjernvarme -906 502

SUM ENERGI / FYRING -1 060 559

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing -27 113

Driftsmateriell -788

Lyspærer og sikringer -3 813

Vaktmestertjenester -227 156

Renhold ved firmaer -28 000

Andre fremmede tjenester -510

Trykksaker -223



Andre kostnader tillitsvalgte	-1 550
Andre kontorkostnader	-712
Porto	-1 264
Bank- og kortgebyr	-3 305
Velferdskostnader (uteområder)	-8 661
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-303 094

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	498
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	460
Andre renteinntekter	68
SUM FINANSINNTEKTER	1 026

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert unødvendig brannutrykning	6 428
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 428

NOTE: 13**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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 416
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 603
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 019

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 770
LSV 4 Garasjesameie	-110 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-111 770



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke eget kontor, styrerom eller postkasse. Henvendelse direkte til styremedlem, se oppdatert kontaktliste på hjemmeside <https://vibbo.no/smg-27-29.no>

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

Smg 27 og 29 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 90 52 06 31.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Parkering for beboere i egen garasjekjeller, dette gjelder de som eier egen plass.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved henvendelse til OBOS på mail: eierskifte@obos.no eller telefon 02 333. Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkkel. Skilt til ringeklokke og postkasse skrives ut på gjeldene mal, se hjemmeside <https://vibbo.no/smg-27-29.no>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1250465. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 7541 **Selskapsnavn:** Smg 27 og 29 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rizwan Ali er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

- For
 Mot

Sak 5 Innkommende forslag

Grunnet de økte kostnadene for fjernvarme og strøm, ble styret nødt til å øke felleskostnadene frem til 01.01.2023. Så anbefaler styret at vi utsetter utbedringer til årsmøte 2023, da vi etter stor sannsynlighet vil være i pluss igjen, vi ønsker ikke å bruke penger vi dessverre ikke har pr. dags dato

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Vanessa Sainz Cascades

Varamedlem (1 skal velges)

- Hossein Farid

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.