



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 874 252 492  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: SLORATOPPEN HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

### 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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### 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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 758 690	1 249 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 758 690</b>	<b>1 249 740</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 144	161 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 527	73 527
Annen driftskostnad		702 653	979 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>864 324</b>	<b>1 215 126</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>894 366</b>	<b>34 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		241	755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>241</b>	<b>755</b>
Annen finanskostnad		331 685	348 434
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 685</b>	<b>348 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-331 444</b>	<b>-347 679</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>562 922</b>	<b>-313 065</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>562 922</b>	<b>-313 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>562 922</b>	<b>-313 065</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>562 922</b>	<b>-313 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		562 922	-313 065
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>562 922</b>	<b>-313 065</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		872 351	945 878
Sum varige driftsmidler		872 351	945 878
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		872 351	945 878
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 910	174 987
Sum fordringer		21 910	174 987
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 614	397 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 614	397 156
Sum omløpsmidler		554 524	572 143
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 426 875</b>	<b>1 518 021</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 635 584	8 198 506
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 635 584</b>	<b>-8 198 506</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 635 584</b>	<b>-8 198 506</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 027 309	9 210 777
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 027 309</b>	<b>9 210 777</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 027 309</b>	<b>9 210 777</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 702	1 993
Leverandørgjeld		3 675	487 142
Skyldige offentlige avgifter		948	846
Annen kortsiktig gjeld		28 825	15 769
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 150</b>	<b>505 750</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 062 459</b>	<b>9 716 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 426 875</b>	<b>1 518 021</b>



## **Til huseierne i Sloratoppen Huseierforening**

**Velkommen til generalforsamling, 8. april 2021 kl. 18.00 ved sletta mellom 214-216.**

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sloratoppen Huseierforening det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. enhet.

Eier har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved ankomst, og ta med egen stol.**



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem 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)



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Slorattoppen Huseierforening  
avholdes 8. april 2021 kl. 18.00 ved sletta mellom 214-216.**

---

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 huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Anskaffelse av ladeanlegg for elbil i Slorattoppen Huseierforening
  - B) Endring av felleskostnader
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Ski, 04.03.2021

Styret i Slorattoppen Huseierforening

Lillann Sofie Thorstensen /s/    Even Rosenlund Haugvad /s/    Solvor Larsen /s/    Åse Ness /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte 14.07.21 har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lillann Sofie Thorstensen	Sloratoppen 182
Styremedlem	Even Rosenlund Haugvad	Sloratoppen 226
Styremedlem	Solvor Larsen	Sloratoppen 154
Styremedlem	Åse Ness	Sloratoppen 144
Varamedlem	Anneli Vatne	Sloratoppen 166

### Valgkomiteen

Linn Karin Marthinsen Sloratoppen 164

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sloratoppen Huseierforening

Huseierforeningen består av 53 leiligheter.

Sloratoppen Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 874252492, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Sloratoppen 126-230  
Kun Partall

Gårds- og bruksnummer :  
107 160

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sloratoppen Huseierforening ansetter personer som tar seg av en del av snømåkingen og gressklipping hver sesong.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

V/ Styreleder: Lillann Sofie Thorstensen

Styremedlemmer: Åse Ness, Solvor Larsen, Even Rosenlund Haugvad

Varamedlem: Anneli Vatne

## Styremøter, ekstraordinære årsmøter og årsmøter:

Periode: 01.01.2020 – 18.06.2020 ved forrige styret:

Leder: Frøydis Ihlebæk, Medlem: Hilde Jørgensen, Solvor Larsen, Are Visjø, Vara: Åse Ness

Det ble avholdt 3 styremøter.

Ekstraordinært årsmøte 13.01.2020.

Ordinært årsmøte 18.06.2020 (utsatt pga covid-19 fra 24.mars)

Ny styreleder, nytt styremedlem og ny vara ble valgt 18.06.2020.

Periode: 18.06.2020 – 14.07.2020

Leder: Lillann Sofie Thorstensen, Medlem: Solvor Larsen, Are Visjø, Even Rosenlund Haugvad, Vara: Anneli Vatne. Valgkomité: Åse Ness og Linn Karin Marthinsen.

Det ble avholdt 1 styremøte.

Ekstraordinært digitalt årsmøte (06.07. – 14.07.2020).

Nytt styremedlem ble valgt 14.07.2020

Periode: 14.07.2020 – 31.12.2020

Leder: Lillann Sofie Thorstensen, Medlem: Solvor Larsen, Even Rosenlund Haugvad og Åse Ness, Vara: Anneli Vatne. Valgkomité: Linn Karin Marthinsen.

Det nåværende styret har avholdt 5 styremøter i perioden 14.07.2020-31.12.2021.

Styret har hatt 1 budsjettmøte med Obos.

Styret har jevnlig og fortløpende kontakt utover styremøtene, hvor vi diskuterer saker og holder hverandre oppdatert.

## Styrets arbeid:

Styret overtok arbeidet med dugnaden for å male garasjene med tilhørende innkjøp.

Styret har hatt to befaringer, med kommune og rørleggerselskap i tilknytning til arbeid med å skifte ut en stoppekran i felles rørsystem i gata.

Styret har gjennomført en HMS-runde i tilknytning til lekeplassområdene.

Styret har innhentet faglig kompetanse for reparasjon/vedlikehold av klatrestativ og huskestativ.

Styret har distribuert relevant informasjon gjennom Vibbo og behandlet beboersaker fortløpende.

Styret skriver ekstra notater i tilknytning til styremøtene som blir lagt ut på Vibbo for å etablere en åpenhet og gjennomsiktighet mellom arbeidet i styret og beboerne.

Styret har handlet inn nye HMS-godkjente stiger til alle rekkene. Disse vil bli hengt opp bak garasjene.

Styret har gjennomført 1 dugnad, høsten 2020, med servering og koronatiltak.

Styret har gjenopptatt kontakt med Kråkstad Snø og Anlegg og skrevet kontrakt på videreføring av prosjektet med parkeringsplassen. Styret har foreløpig hatt 1 befaring i tilknytning til dette arbeidet. Arbeidet skal utføres i løpet av våren 2021.

I påvente av ny parkeringsplass, har styret asfaltert noen graverende hull på parkeringsplassen.

Styret har foreløpig hatt 1 befaring med Obos prosjekt og entreprenør, Henry Hansen og Sønn A/S, vedrørende innmeldte saker vi ser på som problematisk. Styret har jevnlig

dialog med Obos prosjekt for oppfølging av dette, og ønsker at det skal finnes en løsning i løpet av våren 2021.

Styret har forlenget avtalen med selskapet Fjellstad til snømåking – strøsand.

Styret har startet arbeid med vedlikehold på garasjene etter innmeldte saker og befaring. Arbeidet skal igangsettes i løpet av våren 2021.

Styret har sammen med Elbilforeningen hatt en befaring tilknyttet arbeidet med rekognosering av muligheter for utbedring av lademuligheter for alle garasjene, utarbeide kravspesifikasjoner og tilbudsinnhenting.

Styret har generelt arbeidet med vedlikehold som dukker opp, deriblant; skadedyr, renovasjon, søppelkasser, bestilt arbeid for utskiftning av lyspærer i lyktestolper mm.

Styret har hatt mange telefonsamtaler og epostkorrespondanser i tilknytting til tilbudsinnhenting, arbeidsprosesser og avklaringer rundt diverse oppgaver.

Styret prøver til enhver tid fortløpende følge opp spørsmål og tilbakemeldinger fra beboere som tar kontakt.

### **Videre arbeid styret skal gjennomføre:**

Fullføre vedlikehold på garasjene, og ferdigstille grøft bak deler av den ene garasjerekka.

Fullføre oppheng av nye stiger, med tilhørende kodelåser.

Ferdigstille parkeringsplassen, med asfalt og sikre med kantstein mot skråningen.

Få utbedret påpekte saker vedrørende taket som vi ser problematisk.

Få på plass en løsning for elbillading til alle garasjene.

Skifte underlag ved lekeområder.

Generelt vedlikehold av fellesarealer.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 758 690.

Andre inntekter består i hovedsak av Strømforbruk lading av bil.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 864 324.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 562 922 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 519 374.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrentlig samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 842. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sloratoppen Huseierforening.

### Lån

Sloratoppen Huseierforening har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet løper til 28.11.2048.

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 huseierforeningen 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.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Slorattoppen Huseierforening

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Slorattoppen Huseierforening' årsregnskap som viser et overskudd på kr 562.922. 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 foreningens 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 (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 foreningen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens 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 øvrige 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 foreningens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## SLORATOPPEN HUSEIERFORENING ORG.NR. 874 252 492, KUNDENR. 4155

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 739 790	1 249 740	1 621 000	2 038 000
Andre inntekter	3	18 900	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 758 690</b>	<b>1 249 740</b>	<b>1 621 000</b>	<b>2 038 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 144	-21 714	-33 000	-11 000
Styrehonorar	5	-70 000	-140 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	12	-73 527	-73 527	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 188	-6 000	-5 000
Andre honorarer		-6 000	-14 000	-14 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-74 495	-72 605	-74 400	-76 500
Konsulenthonorar	7	-29 228	-25 115	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-92 331	-369 358	-225 500	-730 500
Forsikringer		-155 478	-134 851	-150 000	-160 000
Energi/fyring		-21 595	-28 906	-26 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 293	-208 834	-220 000	-220 000
Andre driftskostnader	9	-96 733	-120 029	-95 600	-79 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-864 324</b>	<b>-1 215 126</b>	<b>-924 500</b>	<b>-1 420 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>894 366</b>	<b>34 614</b>	<b>696 500</b>	<b>617 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	241	755	0	0
Finanskostnader	11	-331 685	-348 434	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-331 444</b>	<b>-347 679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>562 922</b>	<b>-313 065</b>	<b>696 500</b>	<b>617 400</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-313 065		
Reduksjon udekket tap		562 922	0		



## SLORATOPPEN HUSEIERFORENING ORG.NR. 874 252 492, KUNDENR. 4155

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	872 351	945 878
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>872 351</b>	<b>945 878</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 376	2 035
Forskuddsbetalte kostnader		18 534	172 952
Driftskonto OBOS-banken		532 320	396 864
Sparekonto OBOS-banken		293	292
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>554 524</b>	<b>572 143</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 426 875</b>	<b>1 518 021</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-7 635 584	-8 198 506
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 635 584</b>	<b>-8 198 506</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 027 309	9 210 777
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 027 309</b>	<b>9 210 777</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 320	15 769
Leverandørgjeld		3 675	487 142
Skyldige offentlige avgifter	15	948	846
Påløpte renter		1 702	1 993
Annen kortsiktig gjeld	16	3 505	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35 150</b>	<b>505 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 426 875</b>	<b>1 518 021</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 04.03.2021  
Styret i Sloratoppen Huseierforening

Lillann Sofie Thorstensen /s/      Even Rosenlund Haugvad /s/      Solvor Larsen /s/

Åse Ness /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

##### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	967 356
Lån	569 220
Kabel-tv	190 164
Strøm el-bil/hybrid	13 050
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 739 790</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strømforbruk lading av el-bil	18 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>18 900</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-720
Arbeidsgiveravgift	-11 664
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	240
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 144</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 228
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 228</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 904
Drift/vedlikehold VVS	-6 670
Drift/vedlikehold elektro	-2 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 380
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-43 443
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 291
Kostnader dugnader	-14 969
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-92 331</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 401
Driftsmateriell	-128
Snørydding	-38 429
Andre fremmede tjenester	-1 322
Trykksaker	-2 326
Porto	-6 823
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 169
Velferdskostnader	-6 285
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 733</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	64
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>241</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-331 685
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-331 685</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	514 688	
Avskrevet tidligere	-220 580	
Avskrevet i år	-73 527	220 580
Fellesareal		
Kostpris	651 771	
		651 771
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>872 351</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-73 527</b>

**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.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-9 400 000
Nedbetalt tidligere	189 223
Nedbetalt i år	183 468
	-9 027 309
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 027 309</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -948

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -948**

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -720

Entelios -2 785

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 505**



## [INNKOMNE FORSLAG]

### A:

#### **Anskaffelse av ladeanlegg for elbil i Sloratoppen Huseierforening**

Styret har den siste tiden videreført arbeidet med å innhente tilbud på ladeanlegg for elbil. Da flere beboere anskaffer elbil er det behov for et godt ladeanlegg for alle. Styret har lagt vekt på at alle beboere skal ha mulighet til å installere lader i sin garasje og at installasjonskostnaden av ladeboks skal være den samme for alle. Ladeanlegget skal også være lastbalansert slik effekten fordeles likt til alle som lader. Installasjonskostnaden per beboer ved anskaffelse av egen ladeboks er anslått til 22.000 Kr

Vi har per dags dato to tilbydere av anlegg, men er ikke ferdige med vurderingen av disse. Anskaffelseskostnaden for et ladeanlegg er ikke ubetydelig og ser ut til å kunne ligge fra 250.000 – 400.000 Kr. Det vil bli søkt om støtte fra kommunen og fylkesadministrasjonen som kan bidra til å senke vår kostnad betraktelig.

Med dagens økonomiske situasjon vil en investering i ladeanlegg kunne gjøres like over sommeren/tidlig høst dersom vår kostnad holder seg i nedre sjiktet.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret ønsker generalforsamlingens tillatelse til å fortsette arbeidet med ladeanlegg utover våren og inngå avtale med tilbyder av den mest optimale løsningen for oss.

### B:

#### **Jeg foreslår at felleskostnadene settes ned igjen, med 500,- fra 01.01.2022.**

Felleskostnadene ble satt opp unormalt mye, i 2020. De ble satt opp for at vi skulle ha penger til oppgraderinger som ventet. Når det er gjennomført, bør noe av økningen reduseres.

Vi har vedtekter som sier at vi ikke skal ha mye kapital på bok, og første økning på 700,- bør være nok fremover.

#### **Forslag til vedtak:**

felleskostnadene settes ned igjen, med 500,- fra 01.01.2022.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Juan Ceballos Salas-Elveseter

Caroline Barrefalk

**B. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Linn Karin Marthinsen

Øystein Wiik

I valgkomiteen for Sloratoppen Huseierforening

Linn Karin Marthinsen



## **Annen informasjon om huseierforeningen**

### **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. Styret oppfordrer alle beboere til å legge seg inn med e-post og tlf.nr.

### **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**

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1360719. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier 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 huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at huseierforeningen 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 huseierforeningen 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sloratoppen Huseierforening er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er huseierforeningens leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018 Takrehabilitering