



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 305 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 036 391	910 320
Sum inntekter		1 036 391	910 320
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 640	44 040
Annen driftskostnad		968 682	756 484
Sum kostnader		1 014 322	800 524
Driftsresultat		22 069	109 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		350	
Annen finansinntekt			6 300
Sum finansinntekter	8	350	6 300
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		350	6 300
Ordinært resultat før skattekostnad		22 419	116 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 419	116 096
Årsresultat		22 419	116 096
Totalresultat		22 419	116 096
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		22 419	116 096
Sum overføringer og disponeringer		22 419	116 096



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		1 592	200
Andre fordringer		143 780	109 272
Sum fordringer		145 372	109 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		573 642	525 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		573 642	525 336
Sum omløpsmidler		719 014	634 808
SUM EIENDELER		719 014	634 808

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		636 610	614 192
Sum opptjent egenkapital		636 610	614 192
Sum egenkapital	10	636 610	614 192
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		70 030	5 642
Annen kortsiktig gjeld		12 373	14 974
Sum kortsiktig gjeld		82 403	20 616
Sum gjeld		82 403	20 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		719 014	634 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625196

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 305 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 036 391	910 320
Sum inntekter		1 036 391	910 320
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 640	44 040
Annen driftskostnad		968 682	756 484
Sum kostnader		1 014 322	800 524
Driftsresultat		22 069	109 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		350	
Annen finansinntekt			6 300
Sum finansinntekter	8	350	6 300
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		350	6 300
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 419	116 096
Årsresultat		22 419	116 096
Totalresultat		22 419	116 096
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		22 419	116 096
Sum overføringer og disponeringer		22 419	116 096



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

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		1 592	200
Andre fordringer		143 780	109 272
Sum fordringer		145 372	109 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		573 642	525 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		573 642	525 336
Sum omløpsmidler		719 014	634 808
SUM EIENDELER		719 014	634 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		636 610	614 192
Sum opptjent egenkapital		636 610	614 192



Sum egenkapital	10	636 610	614 192
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 030	5 642
Annen kortsiktig gjeld		12 373	14 974
Sum kortsiktig gjeld		82 403	20 616
Sum gjeld		82 403	20 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		719 014	634 808



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



Til årsmøtet i Seterhøyveien Seniorsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Seterhøyveien Seniorsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 22.419. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Hakon Sundby
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 31.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Torill Lorentzen	2020 (2år)
Styremedlem:	Terje Bystrøm	2020 (2år)
Styremedlem:	Arild Ellingsen	2021 (2år)
Varamedlem:	Elin Johanne Angelskår	2021 (1år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 157 Bruksnr. 12 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 977 305 268.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Flattum & Co Revisjonsfirma AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen. Kontaktinfo til vaktmester: tlf. 22 38 92 92 e-post: post@vaktmesterandersen.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha interkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på www.telia.no eller telefon: 92 40 50 50.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring med forsikringsnummer 20847127.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**Arsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

Styret har hatt 9 styremøter siden siste periode. Det har vært fysiske møter og det har vært telefonmøter og møter på den digitale plattformen Teams.

Det har vært 3 referenter i denne perioden

3 møter har Elin vært referent

1 møte har Arild vært referent

5 møter har Terje vært referent

Fokusområdet har vært vedlikehold og drift

Grunnlaget for vedlikeholdsarbeidet for bygningsmassen de neste årene er en

Tilstandsrapport fra Bori-Rapporten utarbeidet av Selvaag, ferdigstilt 27. februar 2019

Bori-Rapporten sier noe om tilstand og konsekvensgrad til Seterhøyveien Seniorboligsameie

Vi startet med det som vi kaller TG3 saker. Dette er de sakene som haster mest.

Styrets arbeid for 2021 viser hvor vi startet prosessen og hva vi har jobbet med i denne perioden 2021/2022

Det har vært en etablert arbeidsgruppe og andre frivillige som har utført dette, og styret vil rette en stor takk til disse, og håper på samme positive bidrag også neste år

ARBEID SOM HAR BLITT UTFØRT I DENNE PERIODEN

MALERARBEID

Malt dører på søppelrom og bod

Malt og slipt rekkverk på SVALGANGENE

Malt og slipt alt av utemøbler ved Bjørnen

Malt 2 av 3 sydvegger opptil stuevinduerne på sydsiden av hus 5H/C

Hus 5E må utføres av fagfolk (HMS krav til sikkerhet p.g.a.høyden)

SKIFTE AV RÅTESKADET YTTERKLEDNING

Det er blitt skiftet ut alt av panel på 2 av 3 sydvegger opp til stuevinduet på sydsiden av hus 5H/C

Hus 5E dette må gjøres av fagfolk(HMS krav til sikkerhet p.g.a.høyden)

Sameiet har kjøpt inn alt av materiale til denne jobben

UTEOMRÅDET

Det har blitt merket opp nye plasser til HC og MC

fornytt merking til alle våre parkeringsplasser

Det er blitt kjørt bort grus rundt heisen

Det er også kjørt bort grus under trappen til hus 5H

Vaktmester har fått ny postkasse

Ny infotavle er laget av sameier Tom F.Brekke

Det har blitt kjøpt inn 2 stk. pulverapparat til hus 5D/C

Dette er et HMS ansvar

Det er blitt laget en permanent juletre fot som står i bedet ved Bjørnen

Dette har Tom.F.Brekke og Bjørn Johansen laget

Dokumentet er elektronisk signert



Det er også blitt beplantet rundt Bjørnen både stauder og løkplanter er satt ned
Det er lagt på en duk, som skal hindre ugress
Blomster til de store urnene er også blitt beplantet
Trappen ned til Ekebergveien er også nå ferdig
Betongdekket ved 5G/H vurdert i forhold til BORI Rapporten
Oppsprekking av betong på bro fra 5G/H har blitt sjekket ut foreløpig - men det bør holdes under oppsikt

Bori rapporten TG3 saker som gjenstår

Hjømekasse	Ca 290lm	Prissatt i 2019.	Var ca kr 29.000,
Trapp ved Hus 5H		Prissatt i 2019.	Var ca kr.10.000;

SYDVEGGEN Hus 5E skifte av ytterkledningen her må man
Innhente tilbud.

UTFØRTE OPPGAVER FRA LEVERANDØRER

FIRMA BRODIN. Flyttet dreneringsrør fra Hus 5B ut i terreng

FIRMA RENE RUTER AS. Vask av fasade og vinduer i hus 5D/B

ANTICIMEX. Etterfylt i åteboksene på eiendommen

FIRMA DATELCO AS. Termografering av 3 stk el.tavler i sameie
Dette er en HMS oppgave

FIRMA NORDSTRAND elektro. Installert en stikkontakt på stolpe ved Bjørnen
Denne er låsbar

FIRMA VMA. Har fylt sand i sandkassen, kjøpt inn lyspærer
disse er til sameiets utelamper
Kjørt bort alt av strøsand etter vinteren og spylt
gangveier og parkeringsplass

FIRMA ATLAS TREFELLING. Har klippet og redusert 2x lønnetrær som
står ved parkeringsplassen og utebod

FIRMA SUPERPRINT. De har laget skiltet som står ved innkjørsel til
sameie

FIRMA MOTUM AS. Her har vi laget en service avtale på heisen
Denne ble inngått 22.11.2021

Dokumentet er elektronisk signert



ØKONOMI

STØRRE KOSTNADSARBEIDET I 2021

Her er postene vi har brukt penger på

Vaktmester Andersen.	kr 225.000,00 pr år
Ny utvendig ståltrapp.	kr. 110.375,00
Vedlikehold av heis.	kr. 22.540,96
Skifting av ytterkledningen av 2 gavl vegger.	kr. 15.583,00

Året 2022 har startet opp med ekstraordinære kostnader

P.g.a. Garasjesaken, de ekstraordinære kostnader er pt.

For å rette opp dette er det nå påløpt

Dette lå ikke i det ordinære budsjettet som ble vedtatt på slutten av året 2021

kr. 54.000,00

Økte fellesutgifter

Det er en utfordring på vedlikeholdsmidler som ikke kan utføres med egeninnsats. Derfor har det også i år vært nødvendig med en øking av felleskostnadene. Bakgrunn er sterk prisvekst i 2021/2022 og det er også råd fra forretningsfører(Sebra Forvaltning) at vi må øke egenkapitalen Dette for å stå rustet til større fremtidige kostnader .sameiet står foran gjennomføring av større vedlikeholdsarbeider eks.vinduer og utgangsdøren nærmer seg «levealder»

Kommentarer til Årsregnskapet

Som det fremkommer så har styret truffet bra med budsjetteringen og vi er i god balanse i henhold til planer - faktisk et lite overskudd på ca 20 000,-

Forøvrig vises det til det vedlagte regnskapet.

STYRET HAR OGSÅ JOBBET MED DISSE SAKENE

GARASJESAKEN

Garasjesaken har vært krevende og vanskelig, og resulterte i et ekstraordinært årsmøte 24.02.22. Saken er ikke avsluttet, og vil bli gjenstand for behandling i årets ordinære årsmøte og følges opp av neste styre.

Nå har 3 advokater gitt klare uttalelser på at garasjeeierne har gyldige kjøpekontrakter på eksklusiv

Dokumentet er elektronisk signert



og stedsvarige bruksretter, og de har gitt klare anbefalinger til styret og seksjonseiere for å løse dette.

- Digitalisering. Digitalisering av styrets dokumenter er noe vi har startet med, her må det nye styret overta og fortsette dette arbeidet
- Personvern. Personvernerklæring for sameie har vi også jobbet med Elin har jobbet med dette, den er nå på plass
- Telia avtalen. Denne avtalen er blitt fornyet med 3 år samtidig har vi fått Økt bredbånd hastigheten

Ei-bil ladning. Infrastruktur og 2 ladeplasser ute
Styret har det siste året arbeidet med å få ladning av Ei-bil i sameiet Etter flere tilbud valgte vi Easse Charge med lokal elektriker, Hj-Elektro til, å gjøre installasjonen. Infrastruktur og 2 ladeplasser på parkeringsplassen vil dekkes av sameiet .Den enkelte garasjeieier kan kjøpe sin egen lader for garasje, og må selv betale for lader til eget bruk. Tilbud kr 120,000;
Det er også tilkjent tilskudd fra Oslo Kommune til støtte for dette

Heisen Sameiet måtte få en ny heis leverandør da GM heis gikk konkurs
Styret har inngått avtale med MOTUM HEIS med service 2 ganger pr. år. dette for å fylle ut rapport, slik at kommunen ser at det er kontrollert av et autorisert firma. Det skal også gjennomføres smøreservice 2 ganger pr år. I tillegg skal skiftes elektrisk termostat på varmeovn slik at smøring ikke går tørr. Det har vært problemet tidligere. Disse tiltakene bør gi oss en stabil og god løsning for drift av heisen i årene som kommer. Anslåtte kostnader er budsjettert til ca 25 000,- pr år. NB Dette er estimerte kostnader.

Kostnadene til drift av heis har vært relativt høye tidligere år, men er nå stabilisert. Styret har hatt til vurdering å stenge heisen siden det i Byggeåret for Sameiet ikke var krav til heis. Vi har fått råd av SEBRA forvaltning i denne saken. De peker på to forhold: Sameiet er bygget med heis, og leilighetene er kjøpt ut fra at det er heis tilknyttet disse. Derfor vil det være naturlig å opprettholde drift. I tillegg påpekes en relativt stor risiko for å havne i et juridisk problemområde. Flertallet i styret har sluttet seg til dette.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Dokumentet er elektronisk signert



Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 1 036 391.
Dette er i tråd med budsjettet.

Driftskostnadene i 202 var totalt kr 1 014 322.
Dette er kr 16 068 lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes lavere kostnader til vedlikehold enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 22 419.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.
Budsjettet ligger vedlagt.
Budsjettet er basert på en økning på 11% i felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 18 799.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker.
Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 15 %.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Det er meldt om generelt høyere forsikringspremier for boligselskap i hele bransjen. Dette er tatt høyde for i budsjettet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes ikke i 2022.
Vann- og avløpsavgiften økes med 5 % i 2022

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnvekst.

Oslo, 12.05.22

Dokumentet er elektronisk signert



Styret
i
Seterhøyveien Seniorboligsameie

Torill Lorentzen
Styreleder

Terje Bystrøm
Styremedlem

Arild Ellingsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Seterhøyveien Seniorboligsameie

2021

Seterhøyveien Seniorboligsameie Org.nr. 977305268

Dokumentet er elektronisk signert



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		1 013 652	1 017 245	892 224
Parkering og garasje		19 488	18 018	18 096
Strøm		3 251	0	0
Sum inntekter		1 036 391	1 035 263	910 320
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	45 640	45 640	44 040
Driftskostnader	3	568 280	571 500	505 962
Vedlikeholdskostnader	4	195 841	240 000	66 436
Honorarer	5	91 647	78 700	83 455
Forsikringer	6	59 833	59 000	62 318
Andre kostnader	7	53 081	35 550	38 313
Sum kostnader		1 014 322	1 030 390	800 524
Driftsresultat		22 069	4 873	109 796
Finansinntekter	8	350	0	6 300
Sum finansinnt.- og kostnader		350	0	6 300
Resultat		22 419	4 873	116 096

Dokumentet er elektronisk signert



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		1 592	200
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		143 780	109 272
Bank	9	573 642	525 336
Sum omløpsmidler		719 014	634 808
Sum eiendeler		719 014	634 808
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		636 610	614 192
Sum egenkapital	10	636 610	614 192
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		70 030	5 642
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 373	11 211
Annen kortsiktig gjeld		0	3 763
Sum kortsiktig gjeld		82 403	20 616
Sum gjeld og egenkapital		719 014	634 808
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		719 014	634 808
Kortsiktig gjeld		82 403	20 616
Sum Arbeidskapital		636 610	614 192

OSLO, 12.05.2022
STYRET FOR Seterhøyveien Seniorboligsameie

Torill Lorentzen
Styreleder

Terje Bystrøm
Styremedlem

Arild Ellingsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar	40 000
Sum lønnskostnader	45 640

Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter	168 187
Strøm/nettleie	48 506
Tv, bredbånd	126 586
Vaktmestertjeneste	225 000
Sum driftskostnader	568 280

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	11 494
Vedlikehold bygninger	138 986
Vedlikehold elektrisk anlegg	11 778
Vedlikehold heis	17 352
Vedlikehold uteanlegg	16 232
Sum vedlikeholdskostnader	195 841

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Honorarer**

Andre honorar	12 869
Forretningsførsel	68 674
Revisjonshonorar	10 105
Sum honorarer	91 647

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	59 833
Sum forsikring	59 833

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	7 711
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	25 546
Heis-/alarmtelefon	4 367
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	5 590
Øreavrundning	1
Årsmøte	5 316
Sum andre kostnader	53 081

Note 8 Finansiinntekter

Annen renteinntekt	350
Sum finansiinntekter	350

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto	573 610
Skattetrekkkonto	32
Sum bankinnskudd	573 642

Sum Skattetrekkkonto er bundne midler.

Note 10 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	555 739	22 419	578 157
Garasjefond	58 453	0	58 453
Sum egenkapital	614 192	22 419	636 610

Dokumentet er elektronisk signert



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	1 132 786	1 013 652	1 017 245	892 224
Parkering og garasje	21 568	19 488	18 018	18 096
Strøm	0	3 251	0	0
Sum inntekter	1 154 354	1 036 391	1 035 263	910 320
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	44 040
Driftskostnader	553 500	568 280	571 500	505 962
Vedlikeholdskostnader	384 070	195 841	240 000	66 436
Honorarer	81 000	91 647	78 700	83 455
Forsikringer	68 743	59 833	59 000	62 318
Andre kostnader	40 200	53 081	35 550	38 313
Sum kostnader	1 173 153	1 014 322	1 030 390	800 524
Driftsresultat	-18 799	22 069	4 873	109 796
Finansinntekter	0	350	0	6 300
Sum finansinnt.- og kostnader	0	350	0	6 300
Resultat	-18 799	22 419	4 873	116 096
Resultat etter avdrag	-18 799	22 419	4 873	116 096

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavsgt 25
0166 Oslo

23. mars 2022

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for **Seterhøyveien Seniorboligsameie** pr.31. desember 2021 bekrefter vi at årsregnskapet er avlagt i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende uttalelser:

1. Regnskapssystemet, registrerte opplysninger og all underliggende dokumentasjon samt referater fra generalforsamlinger og styremøter har vært holdt tilgjengelig for Dem.
2. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlige feil eller mangler.
3. I regnskapet er alle kjente forpliktelser tatt med. Det er gjort avsetning for alle påviselige forhold som kan påføre selskapet tap, herunder oppfyllelse eller manglende oppfyllelse av kontrakter. Det foreligger ikke brudd på offentlige påbud eller rettslige tvister som kan føre til vesentlige forpliktelser for selskapet eller dets ledelse.
4. Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og de er etter vårt syn forsvarlig vurdert og korrekt inntatt i årsregnskapet. Det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av det som fremgår av noter til årsregnskapet.
5. Vi bekrefter fullstendigheten av opplysningene som er gitt når det gjelder identifikasjon av nærstående parter og tilstrekkeligheten av opplysninger i årsregnskapet om nærstående parter og transaksjoner med disse.
6. Det foreligger ingen planer som vil påvirke verdsettelsen eller klassifiseringen av selskapets eiendeler eller gjeld i balansen.
7. Det har ikke inntruffet begivenheter etter utløpet av regnskapsåret som i vesentlig grad påvirker eller krever ytterligere opplysninger i årsregnskapet.
8. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og drift av interne kontroll systemer som er utformet for å forhindre misligheter og feil.
9. Det har ikke forekommet uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha vesentlig betydning for årsregnskapet.
10. Teknisk utarbeidelse av årsregnskap med noter er gjennomgått og godkjent av oss.

Med vennlig hilsen

Seterhøyveien Seniorboligsameie

Styrets leder

Forretningsfører

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning ti...

Name
Lorentzen, Torill

Date
2022-05-12

Identification

 Lorentzen, Torill

Name
Bystrøm, Terje

Date
2022-05-13

Identification

 Bystrøm, Terje

Name
Ellingsen, Arild

Date
2022-05-12

Identification

 Ellingsen, Arild



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))