



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 008 349  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BADEHUSGATA 41  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

### 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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		753 828	721 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>753 828</b>	<b>721 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		820 252	764 298
<b>Sum kostnader</b>		<b>831 662</b>	<b>775 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77 834</b>	<b>-53 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 074	17 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 074</b>	<b>17 334</b>
Annen finanskostnad		4	115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4</b>	<b>115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 070</b>	<b>17 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 763	-36 640
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 904	47 874
Sum fordringer		58 904	47 874
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 945 588	1 998 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 945 588	1 998 131
Sum omløpsmidler		2 004 492	2 046 005
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 004 492</b>	<b>2 046 005</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 960 109	2 028 872
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 960 109</b>	<b>2 028 872</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 960 109</b>	<b>2 028 872</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 483	17 133
Annen kortsiktig gjeld		6 900	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 383</b>	<b>17 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 383</b>	<b>17 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 004 492</b>	<b>2 046 005</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440550

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 008 349  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BADEHUSGATA 41  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 991 008 349  
SAMEIET BADEHUSGATA 41

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		753 828	721 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>753 828</b>	<b>721 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		820 252	764 298
<b>Sum kostnader</b>		<b>831 662</b>	<b>775 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77 834</b>	<b>-53 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 074	17 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 074</b>	<b>17 334</b>
Annen finanskostnad		4	115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4</b>	<b>115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 070</b>	<b>17 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 763	-36 640
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>



Organisasjonsnr: 991 008 349  
SAMEIET BADEHUSGATA 41

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 904	47 874
Sum fordringer		58 904	47 874
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 945 588	1 998 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 945 588	1 998 131
Sum omløpsmidler		2 004 492	2 046 005
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 004 492</b>	<b>2 046 005</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 960 109	2 028 872
Sum opptjent egenkapital		1 960 109	2 028 872



Sum egenkapital	1 960 109	2 028 872
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	37 483	17 133
Annen kortsiktig gjeld	6 900	
Sum kortsiktig gjeld	44 383	17 133
Sum gjeld	44 383	17 133
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 004 492</b>	<b>2 046 005</b>



Organisasjonsnr: 991 008 349  
SAMEIET BADEHUSGATA 41

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

S/E Badehusgata 41

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 30. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i S/E Badehusgata 41. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3450>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Valg av protokollfører
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Tilbud om bredbånd og TV avtale
8. Ny brannsikringsavtale
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i S/E Badehusgata 41**

Øyvind Bethuelen

Alexey Chusov

Øyvind Lorentzen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Alexey Chusov er valgt.



Sak 3

**Valg av møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Øyvind Bethuelsen foreslått

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 4

**Valg av protokollfører**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som protokollfører ble Silje Eriksen fra OBOS foreslått

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 8000



Sak 6

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Bethuelen	Rennebergstien 30
Styremedlem	Alexey Chusov	Badehusgata 41
Styremedlem	Øyvind Lorentzen	Rennebergstien 30
Varamedlem	Espen Husevik	Lervigbrygga 279

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om S/E Badehusgata 41

Sameiet består av 28 seksjoner.

S/E Badehusgata 41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991008349, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Badehusgata 41

Gårds- og bruksnummer :

52        747

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

S/E Badehusgata 41 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 PWC Oslo.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 753 828.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 831 662.

Dette er kr 88518 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mer på drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 68 763 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 960 109

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195 000 til vedlikehold.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er det budsjettet med kr. 76 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Badehusgata 41.

**Lån**

S/E Badehusgata 41 har ingen lån.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a



**Forretningsførerhonorar**

Er det budsjettet med kr. 59 631

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

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.02.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Badehusgata 41

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Badehusgata 41s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>12 av 25</sup> Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Badehusgata 41



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 avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 13. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**SAMEIET BADEHUSGATA 41**  
**ORG.NR. 991 008 349, KUNDENR. 3450**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	753 828	721 848	754 000	772 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>753 828</b>	<b>721 848</b>	<b>754 000</b>	<b>772 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 128
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-8 000
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 000	-4 000	0
Forretningsførerhonorar		-54 210	-52 730	-54 000	-59 631
Konsulenthonorar	6	-4 705	-783	-3 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-310 628	-231 621	-195 000	-195 000
Forsikringer		-69 273	-62 940	-69 234	-76 200
Kommunale avgifter	8	-1 522	-1 522	-2 000	-2 000
Energi/fyring		-44 596	-63 831	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 072	-181 634	-182 000	-206 645
Andre driftskostnader	9	-146 120	-165 237	-152 500	-151 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-831 662</b>	<b>-775 708</b>	<b>-743 144</b>	<b>-768 604</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-77 834</b>	<b>-53 860</b>	<b>10 856</b>	<b>3 396</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 074	17 334	0	0
Finanskostnader	11	-4	-115	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 070</b>	<b>17 219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-68 763</b>	<b>-36 640</b>	<b>10 856</b>	<b>3 396</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-68 763	-36 640		



**SAMEIET BADEHUSGATA 41**  
**ORG.NR. 991 008 349, KUNDENR. 3450**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	1 606
Forskuddsbetalte kostnader		58 904	46 268
Driftskonto OBOS-banken		69 393	80 982
Sparekonto OBOS-banken		1 876 195	1 917 148
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 004 492</b>	<b>2 046 005</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 004 492</b>	<b>2 046 005</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 960 109	2 028 872
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 960 109</b>	<b>2 028 872</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		37 483	17 133
Annen kortsiktig gjeld	12	6 900	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>44 383</b>	<b>17 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 004 492</b>	<b>2 046 005</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 06.04.2021  
Styret i Sameiet Badehusgata 41

Øyvind Bethuelen

Alexey Chusov

Øyvind Lorentzen

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	672 612
Kabel-tv	81 216
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>753 828</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 410
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-295



---

**SUM KONSULENTHONORAR -4 705**

---

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 747
Drift/vedlikehold VVS	-10 058
Drift/vedlikehold elektro	-3 433
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 514
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 699
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 177
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-310 628</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 522
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 522</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-90 870
Renhold ved firmaer	-50 205
Trykksaker	-1 096
Andre kontorkostnader	-430
Porto	-886
Bank- og kortgebyr	-2 634
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-146 120</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 047
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 074</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Styrehonorar	-2 282
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-4 548
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 900</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562383. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

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

### **Energimerking**

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



Sak 7

### **Tilbud om bredbånd og TV avtale**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Telia har sendt tilbud om ny bredbåndavtale.

Så lenge lenger Telia leverer bredbåndavtale blir det rimeligere for sameie å få levert bredbåndavtale.

Abonnementskostnad med eller uten Telia Safe

Pris med Bredbånd- eller TV-avtale fra Telia: Kr. 99,- per boenhet

Pris uten Bredbånd- eller TV-avtale fra Telia: Kr. 139,- per boenhet

### **Forslag til vedtak**

Styre ønsker bredbåndavtale med Telia

Pris med Bredbånd- eller TV-avtale fra Telia: Kr. 99,- per boenhet

### **Vedlegg**

1. Tilbud .pdf



# TILBUD FRA TELIA

TIL SAMEIET BADEHUSGATA 41  
v/ Øyvind Bethuelen





## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 50/50 Mbit/s**
- **Service og vedlikehold**

Fellesavtalen inkluderer 50 Mbps – som er tilstrekkelig for de fleste behov. Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

---

**PRIS PR. HUSSTAND:**

**109,- / MND**

---

### PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**TV & Strømming** oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 199,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 399,- / MND

**Bredbånd** oppkjøpspriser:

<b>100</b>	<b>250</b>	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>1,250</b>
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
299,-	399,-	489,-	549,-	599,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



**FORUTSETNINGER FOR AVTALE:**

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen.
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.  
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Maren Tvedt Henrichsen  
Key account manager  
Telia Norge AS

**VEDLEGG:**

Produktark <wifi/DOCSIS 3.1/..>

Kanaloversikt: [telia.no/5poeng](https://telia.no/5poeng)  
[telia.no/50poeng](https://telia.no/50poeng)



Sak 8

### **Ny brannsikringsavtale**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Med ny brannsikringavtale vil sameie få tilbud om følgende

Abonnementskostnad

Pris med Bredbånd- eller TV-avtale fra Telia: Kr. 99,- per boenhet

Pris uten Bredbånd- eller TV-avtale fra Telia: Kr. 139,- per boenhet

### **Styrets innstilling**

Styre ønsker å opprettholde Telia Safe sin avtale.

### **Forslag til vedtak**

Opprettholde Telia Safe avtalen.



Sak 9

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Øyvind Bethuelsen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Alexey Chusov**

**Øyvind Lorentzen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Espen Husevik**



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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