



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 131 355
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44
Forretningsadresse: Gamle Drammensvei 44
1369 STABEKK

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 392 632	1 334 217
Sum inntekter		1 392 632	1 334 217
Kostnader			
Lønnskostnad		79 996	61 044
Annen driftskostnad		969 252	1 110 834
Sum kostnader		1 049 247	1 171 877
Driftsresultat		343 385	162 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756	241
Annen finansinntekt		4	9 570
Sum finansinntekter		760	9 811
Annen rentekostnad		25 251	34 059
Annen finanskostnad		5 580	900
Sum finanskostnader		30 831	34 959
Netto finans		-30 071	-25 148
Ordinært resultat før skattekostnad		313 315	137 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		313 315	137 192
Årsresultat		313 315	137 192
Totalresultat		313 315	137 192
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		313 315	137 192
Sum overføringer og disponeringer		313 315	137 192



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	2		
Andre fordringer		198 151	196 713
Sum fordringer		198 153	196 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 074	399 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 074	399 570
Sum omløpsmidler		865 227	596 283
SUM EIENDELER		865 227	596 283

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		-274 907	-588 221
Sum opptjent egenkapital		-274 907	-588 221
Sum egenkapital		-274 907	-588 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		881 126	919 907
Sum annen langsiktig gjeld		881 126	919 907
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		219 644	180 183
Annen kortsiktig gjeld		39 364	84 414
Sum kortsiktig gjeld		259 008	264 597
Sum gjeld		1 140 134	1 184 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		865 227	596 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 747788

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 131 355
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44
Forretningsadresse: Gamle Drammensvei 44
1369 STABEKK

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 981 131 355
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 392 632	1 334 217
Sum inntekter		1 392 632	1 334 217
Kostnader			
Lønnskostnad		79 996	61 044
Annen driftskostnad		969 252	1 110 834
Sum kostnader		1 049 247	1 171 877
Driftsresultat		343 385	162 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756	241
Annen finansinntekt		4	9 570
Sum finansinntekter		760	9 811
Annen rentekostnad		25 251	34 059
Annen finanskostnad		5 580	900
Sum finanskostnader		30 831	34 959
Netto finans		-30 071	-25 148
Ordinært resultat før skattekostnad		313 315	137 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		313 315	137 192
Årsresultat		313 315	137 192
Totalresultat		313 315	137 192
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		313 315	137 192
Sum overføringer og disponeringer		313 315	137 192



Organisasjonsnr: 981 131 355
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44

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		2	
Andre fordringer		198 151	196 713
Sum fordringer		198 153	196 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 074	399 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 074	399 570
Sum omløpsmidler		865 227	596 283
SUM EIENDELER		865 227	596 283
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-274 907	-588 221
Sum opptjent egenkapital		-274 907	-588 221



Sum egenkapital	-274 907	-588 221
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	881 126	919 907
Sum annen langsiktig gjeld	881 126	919 907
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	219 644	180 183
Annen kortsiktig gjeld	39 364	84 414
Sum kortsiktig gjeld	259 008	264 597
Sum gjeld	1 140 134	1 184 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	865 227	596 283



Organisasjonsnr: 981 131 355
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44

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

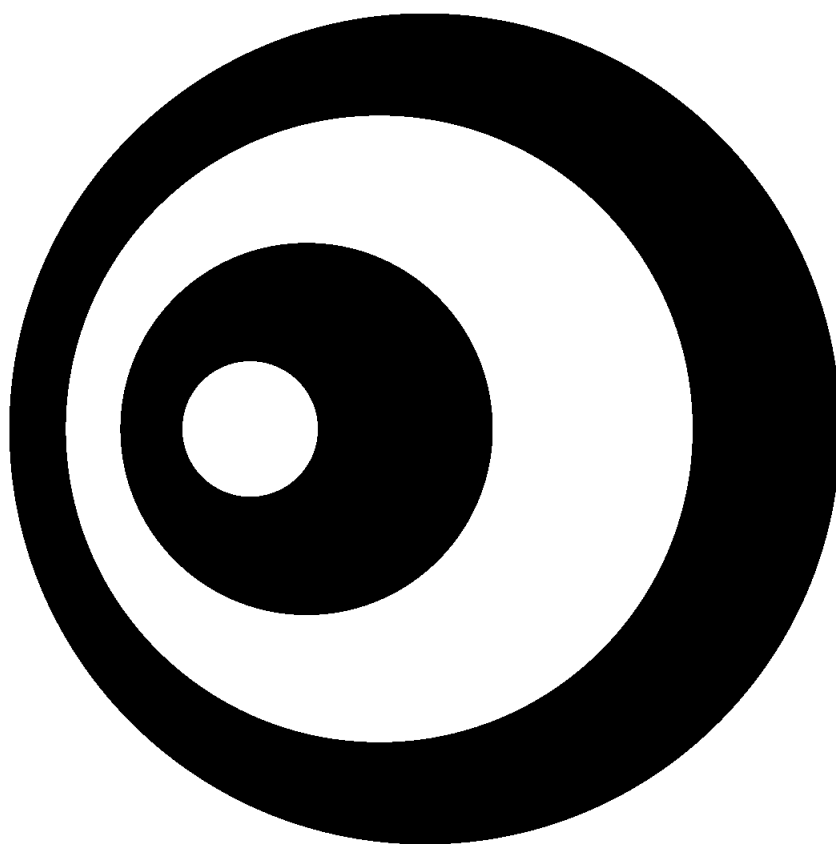
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Sameiet
Gamle Drammensvei 44

Årsberetning/Regnskap





Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2022 i Sameiet Gamle Drammensvei 44

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Sameiet Gamle Drammensvei 44, avholdes 10.05.2022 kl 18:30. Møtet avholdes på Stabekk og Jar seniorsenter, Ringveien 2, 1368 Stabekk.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. BUDSJETT 2022

5. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 70 110 eks. arbeidsgiveravgift.

6. INNKOMMEN SAK

Sak innsendt av Lyder Arne Borthen – Utskifting av støttehåndtak i heiskabin oppg. A. Se vedlegg 1.

At det i likhet med i heiskabin i oppgang B, også i A, skiftes ut et meget "shabby" utseende støttehåndtak. Kost funnet i regnskap fra 2019:
Montering av håndløper i heisstol: 2290 NOK inkl. mva.

Styrets forslag til vedtak:
Foreslåes vedtatt

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 30.04.2022
Styret i Sameiet Gamle Drammensvei 44

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.



ARSRAPPORT FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte 18.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Per Olav H. Ohme	2021 (1 år)
Styremedlem:	Tor Romsaas	2021 (1 år)
Styremedlem:	Alison Solli	2021 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårds nr. 14 Bruks nr. 137 og 140 i Bærum kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 981 131 355.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd 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 SLM Revisjon AS

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.71833.

Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS

Tlf.: 671 50 088 eller pr. e-post: post@abvk.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 internkontrollsystem. 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:

Sameiet har «Komplett 10» -fellesavtale med Telenor.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til www.telenor.no eller på telefon: 91509000.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 22374078.

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.

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.

STYRETS ARBEID

Møter

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2021, samt hatt jevnlig kontakt på epost og telefon.

Sak 5.1 fra ordinært årsmøte

– Utrede om taket trenger reparasjon/utskiftning og eventuelt innhente tilbud på utbedringer

Styret har fått Morten Myhre i Asker & Bærum Vaktmesterkompani til å undersøke taket. Han hadde følgende kommentar: «Det var ingen takstein som var defekte og underlaget ser fortsatt bra ut. Alt av beslag ser også bra ut. Takrennene ser bra ut og det var ikke noe avfall å finne i dem. Det eneste som det kan settes en liten finger på er takpappen. Den begynner å bære preg av alderen, men det er ingen umiddelbar fare forbundet med det. Det kan være greit å legge det inn i planene at om ca 3-5 år bør

Dokumentet er elektronisk signert



dette vurderes av en fagperson innen pappyrket.». Styret har for nå ikke planer om videre undersøkelser eller utbedringer.

Sak 5.3 fra ordinært årsmøte – Merke indre 25 garasjeplasser med leilighetsnr (eks. B 401)

Styret har gjennomført merking av indre garasjeplasser i liknende stil som for utvendige garasjeplasser. Fordelen ved å bruke skilte i stedet for maling er at det da er mulig å flytte merking om noen bytter parkeringsplass. Asker & Bærum Vaktmesterkompani hevdet også at det ville være lite å spare på å male leilighetsnumrene.

Sak 5.4 fra ordinært årsmøte

– Pusse opp "rekkverket" over garasjeinnkjørsel, fjerne maling og kalke på inn- og utsiden

Styret har vært i kontakt med Asker & Bærum Vaktmesterkompani om tilbud for fjerning av gammel maling og å male to nye strøk på betong over garasjen. Totalt ble dette priset til 88 250 NOK inkl. mva. Forespeilet pris for forslag på årsmøtet var 75 000 NOK. Det ble også anbefalt å legge gesimsbeslag under eksisterende rekkverk. Mottatt pristilbud var på 61 875 NOK inkl. mva. Styret fikk i løpet av høsten beskjed om at det var usannsynlig at arbeidet kunne gjennomføres før våren. Dette som følge av få tilgjengelige fagfolk for denne type oppgaver.

Lekkasjer i byggvegg fra balkonger i B-oppgang

Eier av leilighet B203 har hatt besøk av håndverker som har sett på lekkasje i leilighet fra øvre del av rammen til balkongdør. Vann renner inn i leiligheten ved regnvær og vind fra sør. Det viser seg at balkonggulvet til leilighet B303 (i etasjen over) har fall mot bygningsveggen. Dette gjør at vann samler seg inntil bygningsveggen og renner gjennom utett kant, inn i bygningsveggen og ned til underliggende balkongdør. Det samler seg også vann under flisene på balkonggulvet til B303. Et liknende problem finnes for balkonggulvet til leilighet B403. Her er det også fall mot bygningsveggen. Som følge av at rammen til balkongdør til B303 heller vekk fra leiligheten, så renner ikke vann inn i leiligheten som i etasjen under. Styret har senere vært i kontakt med Mycoteam (anbefalt av Huseiernes Landsforbund). Det er planer om å få gjennomført en inspeksjon og utarbeidelse av en formell rapport rundt forholdene på nevnte balkonger. Rapporten vil kunne legges som grunnlag for mulige utbedringer.

Problemer med avløpsrør fra leilighet A501

Leilighet A501 har tidvis hatt problemer med vond lukt som sprer seg fra begge bad. Seksjonseier har i tillegg opplevd at kloakk kommer opp av sluk på vaskerom i forbindelse med at rørsystemet fra «lite» bad er tett. Styret har fått Jar Rørteknikk til å gjennomføre en rørinspeksjon. Konklusjonen i avlevert rapport er at det finnes en «svanke» i rørsystemet som bidrar til tetting av avløp. Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS har i ettertid vært kontaktet av styret angående problemstillingen. De fortalte at «motbakke» på avløpsrør fra leiligheter er et kjent problem for bygg i vårt området. Dette er en byggfeil og vedlikeholdsplikten for rørene påligger sameiet. Sameiet har refundert seksjonseiers utgifter knyttet til problemet. Profesjonell spyling av rør betales ved behov.

Felles ventilasjonsanlegg

Styret har vært i kontakt med Miljøteknikk angående vond lukt som har blitt opplevd i enkelte leiligheter. Det ble vurdert at vifteløsninger i fellesarealene ikke trenger service, men kan byttes ut om noen år da det nærmer seg slutten på forventet levetid. Siden det ikke ble oppdaget noen feil på ventilasjonssystem i fellesarealer, så ble det anbefalt å samle mest mulig informasjon om bruk av vifter i leiligheter og værtype på dager det oppleves vond lukt i leiligheter/trappeoppganger. Dette kan brukes til videre feilsøking sammen med Miljøteknikk.

Innsamling og vurdering av tilbud fra andre forretningsførere

Styret har samlet inn tilbud på forretningsførsel for sameiet fra både OBOS, USBL og Solito Forvaltning AS. Det ble observert små forskjeller i kostnadene på forretningsførsel, men ulike fordeler følger de forskjellige alternativene. OBOS gir tilgang på rabatter til vanlige tjenester som TV, bredbånd og strøm,

Dokumentet er elektronisk signert



ladestasjoner til elbil, byggevarer, serviceavtaler på heis, sikkerhetskontroll av heis, forsikring og revisjon. USBL har egen forsikringsavdeling som bistår styret med oppfølging av forsikringsavtaler og forsikringssaker. Sameiet får også tilgang til gode rabatter på tjenester som for eksempel fellesstrøm, elbil-ladeløsninger og containerutleie. Solito Forvaltning AS har kontorer i nærheten og har forretningsførsel for flere sameier på Stabekk og Bekkestua. Styret anbefaler neste styre å vurdere skifte av forretningsfører til OBOS eller USBL.

Skifte av selskap for renhold, vaktmestertjenester og utearbeid

Styret har inngått avtaler med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS for gjennomføring av renhold- og vaktmestertjenester, samt utførelse av gartnerarbeid. Nye avtaler krever forhåpentligvis mindre ettersyn og oppfølging fra sittende styre. Hvert år vil kontraktfestet vaktmesterarbeid og renhold koste 168 075 NOK inkl. mva. Nytt for denne avtalen er at den inkluderer håndmåking fra parkeringsplass til inngangene som kontraktfestet arbeid og tørrfeiling av garasjen 1 gang årlig. I tillegg inkluderes en beredskapsvakt som kan kontaktes 24 timer i døgnet per telefon for utrykning eller formidling av tjenester. Ny gartneravtale vil koste 28 125 NOK inkl. mva per år. Denne avtalen sikrer opprydning i plantekasser, nedklipping av klatreplanter, beskjæring i bakhage og ved parkeringsplass, og kantklipping mot Jernbaneveien 1 til faste kostnader og med garantier for gjennomføring innen gitte datoer. Tidligere hadde sameiet avtaler med Clean Service AS. Da kostet kontraktfestet vaktmesterarbeid, renhold og utearbeid totalt 149 185 NOK inkl. mva per år.

Vaktmester

Følgende ekstraoppgaver har vært utført etter kontakt med Styret:

- utbedring av blinkende/svak lampe på inngangsplatå
- fjerning av etterlatt sykkel i sykkelparkeringsområdet
- justering av forskjøvet takstein på bodtak

Ikke-fakturerte kostnader for jevnlig bytte av inngangsmattinger

Sameiet hadde ikke blitt fakturert av Asker & Bærum Vaktmesterkompani for rene inngangsmattinger i oppgangene de siste 2,5 årene. Dette har nå blitt ryddet opp i. Den ikke-fakturerte perioden har nå blitt betalt til halv pris.

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 tilstede, 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.

Inntektene i 2021 var totalt kr 1 392 632, som er kr 28 992 høyere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak for lite inntektsført i 2021 grunnet feilkrediteringer ved eierskifte næring med samlefaktura, beløpet ble derfor inntektsført i 2021.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 1 049 247

Dette er kr 178 637 lavere enn budsjettet. Årsaken til avviket skyldes for det meste lavere vedlikeholdskostnader enn først antatt.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 313 315 før avdrag på lån. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Dokumentet er elektronisk signert



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 2021. Budsjettet ligger vedlagt og gir et forventet årsresultat på kr 42 468, før avdrag lån. 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 4 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Bærum kommune 2022

Renovasjonsavgiften økte med 2,7%.
Vannavgift økes 13% og avløpsavgiften økes med 7,5 %.
Feiegebyr er uendret.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 20.04.2020

Styret i Sameiet Gamle Drammensvei 44

Per Olav Høydahl Ohme
Styreleder

Tor Romsaas
Styremedlem

Alison Solli
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Til årsmøtet i Sameiet Gamle Drammensvei 44

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Gamle Drammensvei 44s årsregnskap som viser et overskudd på kr 313 315. 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.

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.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



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/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 2. mai 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



Årsregnskap

Sameiet Gamle Drammensvei 44

2021

Sameiet Gamle Drammensvei 44 Org.nr. 981131355

1

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Gamle Drammensvei 44

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felles kostnader		1 192 984	1 163 038	1 140 816
Avdrag og renter på lån		69 544	70 366	71 352
Andre inntekter		0	0	681
Kabel-TV, bredbånd		130 104	130 236	121 368
Sum inntekter		1 392 632	1 363 640	1 334 217
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	79 996	79 996	61 044
Driftskostnader	3	604 808	546 552	526 427
Vedlikeholdskostnader	4	139 910	354 400	332 638
Honorarer	5	69 579	78 536	89 375
Forsikringer	6	108 796	114 800	108 806
Andre kostnader	7	46 158	53 600	53 587
Sum kostnader		1 049 247	1 227 884	1 171 877
Driftsresultat		343 385	135 756	162 340
Finansinntekter	8	760	4 000	9 811
Finanskostnader	9	30 831	30 700	34 959
Sum finansinnt.- og kostnader		-30 071	-26 700	-25 148
Resultat		313 315	109 056	137 192
Avdrag		38 781	38 787	37 224
Resultat etter avdrag		274 534	70 269	99 968



Sameiet Gamle Drammensvei 44

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		2	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	198 151	196 713
Bank	11	667 074	399 570
Sum omløpsmidler		865 227	596 283
Sum eiendeler		865 227	596 283
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-274 907	-588 221
Sum egenkapital	12	-274 907	-588 221
Langsiktig gjeld:			
Lån	13	881 126	919 907
Sum langsiktig gjeld		881 126	919 907
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		219 644	180 183
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 952	47 979
Påløpte renter		1 457	1 410
Annen kortsiktig gjeld		16 955	35 025
Sum kortsiktig gjeld		259 008	264 597
Sum gjeld og egenkapital		865 227	596 283
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		865 227	596 283
Kortsiktig gjeld		259 008	264 597
Sum Arbeidskapital		606 219	331 686

Bærum, 20.04.2022
Sameiet Gamle Drammensvei 44

Per Olav H. Ohme
Styreleder

Tor Romsaas
Styremedlem

Alison Solli
Styremedlem



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 tjenestepensjon -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	9 886
Styrehonorar	70 110
Sum lønnskostnader	79 996

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	2 394
Matteleie	18 862
Offentlige avgifter	199 599
Renhold	28 525
Snøbrøyting	15 663
Strøm/nettleie	91 894
Tv, bredbånd	132 317
Vaktmester tjeneste	115 554
Sum driftskostnader	604 808

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernanlegg	2 791
Vedlikehold bygninger	3 812
Vedlikehold garasjeanlegg	3 875
Vedlikehold heis	68 936
Vedlikehold uteanlegg	31 843
Vedlikehold VVS	28 654
Sum vedlikeholdskostnader	139 910



Note 5 Honorarer	
Andre honorar	6 843
Forretningsførsel	52 736
Revisjonshonorar	10 000
Sum honorarer	69 579

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring	
Forsikringspremie	108 796
Sum forsikring	108 796

Note 7 Andre kostnader	
Bankgebyr	7 540
Datakostnader	11 836
Diverse kostnader	12 515
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	6 313
Øreavrundning	-3
Årsmøte	6 467
Sum andre kostnader	46 158

Note 8 Finansinntekter	
Annen renteinntekt	756
Renteinntekt, bank	4
Sum finansinntekter	760

Note 9 Finanskostnader	
Omkostninger lån	5 580
Rentekostnader lån	25 251
Sum finanskostnader	30 831

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	
Forsikring januar-desember 2022	119 534
Kabel-tv/bredbånd 1. halvår 2022	70 059
Styret.com jan-nov 2022	8 558
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	198 151

Note 11 Bankinnskudd	
Driftskonto 8397.09.00678	665 339
Særvilkårskonto 8397.11.04646	1 735
Sum bankinnskudd	667 074

**Note 12 Egenkapital**

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-588 221	313 314	-274 907
Sum egenkapital	-588 221	313 314	-274 907

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.71833 i Handelsbanken
Annuitetslån med løpetid på 16 og 9 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12.21:	881 126
Effektiv rente pr. 31.12.21:	3,53 %
Avdrag i 2021:	38 781

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 619 557



Sameiet Gamle Drammensvei 44

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	1 202 581	1 192 984	1 163 038	1 140 816
Avdrag og renter på lån	70 366	69 544	70 366	71 352
Andre inntekter	0	0	0	681
Kabel-TV, bredbånd	141 677	130 104	130 236	121 368
Sum inntekter	1 414 624	1 392 632	1 363 640	1 334 217
Kostnader:				
Lønnskostnader	79 996	79 996	79 996	61 044
Driftskostnader	630 432	604 808	546 552	526 427
Vedlikeholdskostnader	379 650	139 910	354 400	332 638
Honorarer	72 265	69 579	78 536	89 375
Forsikringer	126 000	108 796	114 800	108 806
Andre kostnader	54 440	46 158	53 600	53 587
Sum kostnader	1 342 783	1 049 247	1 227 884	1 171 877
Driftsresultat	71 841	343 385	135 756	162 340
Finansinntekter	0	760	4 000	9 811
Finanskostnader	29 373	30 831	30 700	34 959
Sum finansinnt.- og kostnader	-29 373	-30 071	-26 700	-25 148
Resultat	42 468	313 315	109 056	137 192
Avdrag	40 083	38 781	38 787	37 224
Resultat etter avdrag	2 385	274 534	70 269	99 968






GR. DR. V. 44 VEDLEGG 1

Stabekk 11/3 22

Forslag til styret
ved årsmøte 10/5 22

At det i tillegg med i heis "cabin"
i oppgang B, også i A, skiftes
ut et meget "Snabby" ut -
sende støttebåndtak -

Kost til dette bør finnes
i regnskap for første ut-
bedring:


HOB (A)

Forslag til vedtak





Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no