



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 472 854
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEKVARTALET SAMEIE 4
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 910 096	1 799 460
Sum inntekter		1 910 096	1 799 460
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		1 771 378	1 826 755
Sum kostnader		1 870 468	1 929 445
Driftsresultat		39 628	-129 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 113	2 587
Sum finansinntekter		2 113	2 587
Annen finanskostnad			795
Sum finanskostnader		0	795
Netto finans		2 113	1 792
Ordinært resultat før skattekostnad		41 742	-128 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 742	-128 193
Årsresultat		41 742	-128 193
Totalresultat		41 742	-128 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 742	-128 193
Sum overføringer og disponeringer		41 742	-128 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		20 156	98 991
Sum fordringer		20 156	98 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 225	538 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 225	538 719
Sum omløpsmidler		596 381	637 709
SUM EIENDELER		596 381	637 709

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		559 437	517 695
Sum opptjent egenkapital		559 437	517 695
Sum egenkapital		559 437	517 695
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		12 769	104 177
Annen kortsiktig gjeld		24 175	15 837
Sum kortsiktig gjeld		36 944	120 014
Sum gjeld		36 944	120 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 381	637 709



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459167

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 472 854
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEKVARTALET SAMEIE 4
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 472 854
ELVEKVARTALET SAMEIE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 910 096	1 799 460
Sum inntekter		1 910 096	1 799 460
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		1 771 378	1 826 755
Sum kostnader		1 870 468	1 929 445
Driftsresultat		39 628	-129 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 113	2 587
Sum finansinntekter		2 113	2 587
Annen finanskostnad			795
Sum finanskostnader		0	795
Netto finans		2 113	1 792
Ordinært resultat før skattekostnad		41 742	-128 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 742	-128 193
Årsresultat		41 742	-128 193
Totalresultat		41 742	-128 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 742	-128 193
Sum overføringer og disponeringer		41 742	-128 193



Organisasjonsnr: 921 472 854
ELVEKVARTALET SAMEIE 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 156	98 991
Sum fordringer		20 156	98 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 225	538 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 225	538 719
Sum omløpsmidler		596 381	637 709
SUM EIENDELER		596 381	637 709
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		559 437	517 695
Sum opptjent egenkapital		559 437	517 695



Sum egenkapital	559 437	517 695
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	12 769	104 177
Annen kortsiktig gjeld	24 175	15 837
Sum kortsiktig gjeld	36 944	120 014
Sum gjeld	36 944	120 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	596 381	637 709



Organisasjonsnr: 921 472 854
ELVEKVARTALET SAMEIE 4

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

Elvekvartalet Sameie 4

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 22. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Elvekvartalet Sameie 4. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7920>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring
6. Valgkomité
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elvekvartalet Sameie 4

Håkon Grosvold

Steinar Bjølgerud

Hallvard De Bruyn

Hilde Ekeberg

Tor Andre Evensen



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hilde Ekeberg er valgt.



Sak 3

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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1.7920 Årsrapport til styrevernet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Grosvold	2020-2021	Øvre Storgate 122
Styremedlem	Steinar Bjølgerud	2020-2022	Øvre Storgate 124
Styremedlem	Hallvard De Bruyn	2020-2022	Øvre Storgate 126
Styremedlem	Hilde Ekeberg	2020-2022	Øvre Storgate 126
Styremedlem	Tor Andre Evensen	2020-2021	Øvre Storgate 128

Valgkomiteen

Unni Hoai Huong Ngoc Le	2020-2021	Øvre Storgate 126
-------------------------	-----------	-------------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Elvekvartalet Sameie 4

Sameiet består av 53 seksjoner.

Elvekvartalet Sameie 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921472854, og ligger i DRAMMEN kommune med følgende adresse:

Øvre Storgate 122 - 128

Gårdsnummer 115 og bruksnummer 1030.

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.

Elvekvartalet Sameie 4 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.



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 1 910 096.

Dette er kr 35 096 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader, for nærmere opplysninger se note 2 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 870 468.

Dette er kr 75 755 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for sameie.

Resultat

Årets resultat på kr 41 742 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 559 437.

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 236 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

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 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvekvartalet Sameie 4.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elvekvartalet Sameie 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elvekvartalet Sameie 4s 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 Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Elvekvartalet Sameie 4



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 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)



ELVEKVARTALET SAMEIE 4 ORG.NR. 921 472 854, KUNDENR. 7920

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 906 096	1 799 460	1 875 000	1 875 000
Andre inntekter	3	4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 910 096	1 799 460	1 875 000	1 875 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 219	-9 545	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-94 750	-92 078	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-5 039	-9 810	-9 000	-9 000
Kontingenter		-2 050	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-136 862	-174 832	-128 533	-236 000
Forsikringer		-80 951	-74 991	-77 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-187 554	-231 924	-190 000	-197 000
Kostnader sameie		-844 632	-844 628	-935 000	-710 000
Energi/fyring		-18 975	-34 406	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 204	-279 254	-288 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-116 142	-75 287	-81 000	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 870 468	-1 929 445	-1 946 223	-1 857 690
DRIFTSRESULTAT		39 628	-129 985	-71 223	17 310
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 113	2 587	0	0
Finanskostnader		0	-795	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 113	1 792	0	0
ÅRSRESULTAT		41 742	-128 193	-71 223	17 310
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-128 193		
Til opptjent egenkapital		41 742	0		



7

Elvekvaralet Sameie 4

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		183	8 695
Forskuddsbetalte kostnader		19 973	88 916
Andre kortsiktige fordringer		0	1 380
Driftskonto OBOS-banken		221 892	187 461
Sparekonto OBOS-banken		354 334	351 258
SUM OMLØPSMIDLER		596 381	637 709
<hr/>			
SUM EIENDELER		596 381	637 709
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		559 437	517 695
SUM EGENKAPITAL		559 437	517 695
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 175	15 837
Leverandørgjeld		12 769	104 177
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 944	120 014
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 381	637 709
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 08.04.2021
Styret i Elvekvaralet Sameie 4

Håkon Grosvold/s/

Steinar Bjølgerud/s/

Hallvard De Bruyn/s/

Hilde Ekeberg/s/

Tor Andre Evensen/s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 596 264
TV/bredbånd	279 204
Startkapital	30 628
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 906 096

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Refundert egenandel	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 219.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 039
SUM KONSULENTHONORAR	-5 039

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 948
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 218
Drift/vedlikehold brannsikring	-558
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-136 862

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-187 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-187 554

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 040
Driftsmateriell	-2 090
Renhold ved firmaer	-87 379
Andre fremmede tjenester	-329
Trykksaker	-706
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-592
Porto	-2 827
Bank- og kortgebyr	-6 679
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 142

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	76
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 697
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
SUM FINANSINTEKTER	2 113



INNKOMNE SAKER

Det er ingen innkommende saker, kun en sak fra styret.

ANDRE SAKER

Styret vedtok i mars i 2020 at eier/beboer betaler egenandel ved forsikringsskade i egen boenhet. Dette var etter å ha innhentet informasjon fra OBOS. De informerte at dette var vanlig. I ettertid er styret blitt oppmerksom på at dersom man skal kreve egenandel fra eier/beboer må det være en hjemmel for det, det vil si at det for eksempel må stå i loven eller vedtektene.

Styret foreslår å endre vedtektenes § 15 som følger:

§ 15 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for. Eier/beboer betaler egenandelen for forsikringsskade i egen boenhet. Ved skader i sameiets fellesområder og tekniske installasjoner betaler sameiet egenandelen så fremt skaden ikke er resultat av skjødesløs behandling fra beboer. I så fall betaler beboer egenandelen.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

2020 ble et mer normalt år for styret.

Det ble avholdt 7 styremøter og årsmøte. I tillegg har det vært utstakt kontakt mellom styremedlemmene via SMS og E-post. Det har også vært mye kontakt med Elvekvartalet 2 og Driftsforeningen. Deler av styret har deltatt på årsmøte i Driftsforeningen. To av styremedlemmene våre sitter også i Driftsforeningens styre og deltar jevnlig i møter der. Det er blitt et skifte av våre medlemmer i driftsstyret, Steinar Bjølgerud har gått ut og Hilde Ekeberg har kommet inn i stedet.

Det er utført arbeid i garasjeanlegget i regi av Driftsforeningen. Det er forseglet i overgang mellom gulv og vegg, dette for å hindre rustdannelse i armering.

Det er også montert overvåkningskameraer i garasjen.

Det har fortsatt vært mye kontakt med JM både angående feil og mangler.

Styrets tiltak for å hindre fugleplager ser ut til å virke. Vi hadde ingen fuglereder på våre tak. Det har også vært gjort forsøk på å få Selvaag til å gjøre tiltak. Dessverre uten hell. Det ble til at styremedlemmer har skaffet, for Selvaags regning, og satt opp fugleskremsel. Det hadde dessverre ikke effekt da det tidligere var etablert rede på taket av 136.

En ting som har tatt mye tid, er drift av HMS systemet. Hvert år sendes det ut informasjon til beboere og et skjema for egenkontroll av elektrisk anlegg og brannslukkings utstyr. Det er viktig at beboere tar dette på alvor da dette er en lovpålagt oppgave for styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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



Vaktmester

Vaktmestertjeneste er leid en gang i uken via Elvekvartalet Driftsforening.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688448.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.**

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000



Sak 5

Vedtektssendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret vedtok i mars i 2020 at eier/beboer betaler egenandel ved forsikringskade i egen boenhet. Dette var etter å ha innhentet informasjon fra OBOS. De informerte at dette var vanlig. I ettertid er styret blitt oppmerksom på at dersom man skal kreve egenandel fra eier/beboer må det være en hjemmel for det, det vil si at det for eksempel må stå i loven eller vedtektene.

Styret foreslår å endre vedtektenes § 15 som følger:

§ 15

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Eier/beboer betaler egenandelen for forsikringskade i egen boenhet. Ved skader i sameiets fellesområder og tekniske installasjoner betaler sameiet egenandelen så fremt skaden ikke er resultat av skjødesløs behandling fra beboer. I så fall betaler beboer egenandelen.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre vedtektenes § 15 som følger:

§ 15

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Eier/beboer betaler egenandelen for forsikringskade i egen boenhet. Ved skader i sameiets fellesområder og tekniske installasjoner betaler sameiet egenandelen så fremt skaden ikke er resultat av skjødesløs behandling fra beboer. I så fall betaler beboer egenandelen.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 15 endres som foreslått



Sak 6

Valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Forslag til vedtak

Tor Andre Evensen og Christer Norman Jensen er valgt



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder og ett styremedlem

Innstilling

Valgkomiteens innstilling vedlagt

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Håkon Grosvold

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Hanne Guldsten

Vedlegg

1.7920 valgbrev2021 .pdf



Unni Hoai Huong Ngoc Le
Øvre Storgate 126
3018 Drammen

22.01.2021

Valgkomiteens oppgaver i Elvekvartalet Sameie 4

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

Unni Hoai Huong Ngoc Le Øvre Storgate 126

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder Håkon Grosvold Øvre Storgate 122

Styremedlem Tor Andre Evensen Øvre Storgate 128

Valg av 1 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Sameiet defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i sameiet så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet. Frist for innsendelse er innen 12. april.

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post marit.aune@obos.no eller til OBOS Eiendomsforvaltning OEF Asker og Bærum v/Marit Aune PB 6666 St. Olavsplass 0129.

Sameiets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Elvekvartalet Sameie 4
Org.nr. 921472854

OEF Asker og Bærum

Marit Aune
rådgiver eiendomsforvaltning
marit.aune@obos.no



Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Håkon Grosvold	Øvre Storgate 122
Styremedlem	Steinar Bjølgerud	Øvre Storgate 124
Styremedlem	Hallvard De Bruyn	Øvre Storgate 126
Styremedlem	Hilde Ekeberg	Øvre Storgate 126
Styremedlem	Tor Andre Evensen	Øvre Storgate 128

VALGKOMITEEN

Unni Hoai Huong Ngoc Le	Øvre Storgate 126
-------------------------	-------------------



7920 Elvekvartalet Sameie 4

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håkon Grosvold for 1 år

Adresse: Øvre Storgate 122, 3018 Drammen
E-postadresse: hgrosvold@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Hallvard de Bruyn

Adresse: Øvre Storgate 126, 3018 Drammen
E-postadresse: hdbas@me.com

Navn: Steinar Bjølgerud

Adresse: Øvre Storgate 124, 3018 Drammen
E-postadresse: steinar.bjolgerud@ebnett.no

Navn: Hilde Ekeberg

Adresse: Øvre Storgate 126, 3018 Drammen
E-postadresse: hilde.ekeberg@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hanne Guldsten

Adresse: Øvre Storgate 128, 3018 Drammen
E-postadresse: hguldsten@gmail.com

Navn:

Adresse:
E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tor Andre Evensen

Adresse: Øvre Storgate 128, 3018 Drammen
E-postadresse: taevensen@hotmail.com

Navn: Christer Norman Jensen

Adresse Øvre Storgate 126, 3018 Drammen
E-postadresse: christernj@gmail.com

Dato..... I valgkomiteen for Elvekvartalet Sameie 4

.....
.....



Generell informasjon



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 innkrevning 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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.