



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 361 214
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAGEBY B 4
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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		903 056	795 884
Sum inntekter		903 056	795 884
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 425 062	833 993
Sum kostnader		1 491 122	902 453
Driftsresultat		-588 066	-106 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 704	16 895
Sum finansinntekter		14 704	16 895
Annen finanskostnad		6 911	108
Sum finanskostnader		6 911	108
Netto finans		7 793	16 787
Ordinært resultat før skattekostnad		-580 273	-89 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		-580 273	-89 782
Årsresultat		-580 273	-89 782
Totalresultat		-580 273	-89 782
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-580 273	-89 782
Sum overføringer og disponeringer		-580 273	-89 782



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		16 486	15 247
Sum fordringer		16 486	15 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 506	670 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 506	670 437
Sum omløpsmidler		560 992	685 684
SUM EIENDELER		560 992	685 684

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			561 453
Udekket tap		18 820	
Sum opptjent egenkapital		-18 820	561 453
Sum egenkapital		-18 820	561 453
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		477 187	
Sum annen langsiktig gjeld		477 187	0
Sum langsiktig gjeld		477 187	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101	
Leverandørgjeld		62 677	109 703
Annen kortsiktig gjeld		39 847	14 529
Sum kortsiktig gjeld		102 625	124 232
Sum gjeld		579 812	124 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 992	685 684



Årsmøte 2021

Sameiet Hageby B 4

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hageby B 4. Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1673>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til utbedring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hageby B 4

Knut Ove Kristensen

Katrine Gudevang

Siv Knarvik



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 protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en til å skrive protokoll ble Silje Eriksen fra OBOS foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 3

Valg av protokollvitner

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

Katrine Larsen Gudevang er valgt.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 5

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 VIBBO.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Ove Kristensen	Lervigsbrygga 167
Styremedlem	Katrine Gudevang	Lervigsbrygga 183
Styremedlem	Siv Knarvik	Lervigsbrygga 177
Varamedlem	Janne Kristine A Schanche	Lervigsbrygga 173

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Hageby B 4

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Hageby B 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998361214, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Lervigsbrygga 161, 163,165
167,169,171,173,175,177,
179,181,183,185,187,189,
191,193,195,197

Gårds- og bruksnummer :
54 1077

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.

Sameiet Hageby B 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 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 903 056.

Dette er kr 33 056 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av Lading el-bil og skadeutlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 491 122.

Dette er kr 134 511 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 580 273 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 458 367.

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 273 500 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert 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 Sameiet Hageby B 4.

Lån

Sameiet Hageby B 4 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Har økt med kr. 699 i 2021.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hageby B 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hageby B 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 budsjetttall 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Hageby B 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 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, 18. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET HAGEBY B 4
ORG.NR. 998 361 214, KUNDENR. 1673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	870 144	793 512	870 000	870 000
Andre inntekter	3	32 912	2 372	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		903 056	795 884	870 000	870 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-48 893	-47 515	-49 000	-50 359
Konsulenthonorar	7	-1 890	-5 863	-6 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-885 250	-235 633	-905 000	-273 500
Forsikringer		-95 347	-89 607	-90 233	-95 900
Energi/fyring	9	-102 522	-159 998	-190 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 141	-151 020	-151 140	-151 140
Andre driftskostnader	10	-135 895	-140 358	-160 800	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 491 122	-902 453	-1 625 633	-971 359
DRIFTSRESULTAT		-588 066	-106 569	-755 633	-101 359
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 704	16 895	0	0
Finanskostnader	12	-6 911	-108	-16 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 793	16 787	-16 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		-580 273	-89 782	-771 633	-118 359
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-561 453	-89 782		
Udekket tap		-18 820	0		



SAMEIET HAGEBY B 4
ORG.NR. 998 361 214, KUNDENR. 1673

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	91
Forskuddsbetalte kostnader		16 416	15 156
Driftskonto OBOS-banken		341 713	154 818
Sparekonto OBOS-banken		202 793	515 619
SUM OMLØPSMIDLER		560 992	685 684
SUM EIENDELER		560 992	685 684
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	561 453
Udekket tap	13	-18 820	0
SUM EGENKAPITAL		-18 820	561 453
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	477 187	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		477 187	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 828	14 529
Leverandørgjeld		62 677	109 703
Påløpte renter		101	0
Annen kortsiktig gjeld	15	24 019	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 625	124 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 992	685 684
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 05.02.2021
Styret i Sameiet Hageby B 4



Knut Ove Kristensen

Katrine Gudevang

Siv Knarvik

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 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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	674 148
Internett	93 288
Kabel-tv	57 852
Heis, kom. avg, vask	25 056
Renhold	19 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	870 144

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading elbil	10 585
Skadeutlegg	22 327
SUM ANDRE INNETEKTER	32 912

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 890
SUM KONSULENTHONORAR	-1 890

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-755 909
Drift/vedlikehold VVS	-24 529
Drift/vedlikehold elektro	-7 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 823
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 261
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 735
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 640
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-885 250

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 147
Fjernvarme	-55 374
SUM ENERGI / FYRING	-102 522

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-561
Lyspærer og sikringer	-473
Vaktmestertjenester	-89 220
Renhold ved firmaer	-36 232
Andre fremmede tjenester	-5 353



Andre kontorkostnader	-769
Porto	-488
Bank- og kortgebyr	-2 799
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 895

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	77
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 174
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 281
SUM FINANSINNTEKTER	14 704

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 911
SUM FINANSKOSTNADER	-6 911

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	22 813
	-477 187
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-477 187



10

Sameiet Hageby B 4

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-24 054
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 019



Annem informasjon om sameiet

Styrets årsberetning

Styret har i løpet av siste år gjennomført HMS-kontroller i sameiet. Vi har hatt egenkontroll av fellesområder samt ekstern kontroll av lekeplass med påfølgende utbedringer, felles elektrisk anlegg og service på varmtvann/sprinkleranlegg. Årlig kontroll på brannslukningsutstyr og ventilasjon/røykeluke er også utført.

Vi har gjennomført det største vedlikeholdsarbeidet så langt, med vask og maling av hele sameiet utvendig.

Vi har gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å behandle sak om markiser.

Vi har bistått flere beboere i ulike forsikrings saker, og fulgt opp at sameiet har fått tilbakebetalt utleggene sine utover egenandelen.

Vi avsluttet også saken med bytte av kledning og konstruksjonsverk på terrassene i blokka, der Selvaag dekket hele regningen på over 100.000 kr for sameiet.

Det er byttet beslag på tak i A-rekka, dette ble gjort etter anbud. Vi har også startet å kartlegge kostnader for å se om det vil være noe å spare på å bytte HMS/vaktmester tilbud, selv om vi er fornøyd med vaktmestertjenesten i dag.

Videre har vi jobbet med å utvikle Vibbo som en digital informasjonskanal til sameiet.

Styret ønsker at alle beboere skal logge seg inn på Vibbo og samtykke til digital informasjon, da er vi sikre på at alle får viktige beskjeder og vi rekker ut til alle hvis det er noen saker/informasjonsdeling som haster.

Ellers har vi bistått beboere i generelle forespørsler.

Videre fremover blir det viktig for Sameiet å jobbe med å redusere kostnader på eksisterende og eventuelle nye kontrakter og jobbe med å utvikle en god og bærekraftig vedlikeholdsplan. Eftersom alder på Sameiet øker vil vedlikeholdskostnader også øke. Er det personer utenfor styret som har kompetanse på disse områdene ønsker vi gjerne bidrag og engasjement for å få det best mulig for Sameiet. Sameiet må påberegne en økning i felleskostnader i fremtiden som vil være til fremtidig vedlikehold. Vi har valgt å ikke gjøre noe mer med dette i år da vi oppjusterte satsen i fjor.

Styret

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 81649583. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Vask og maling av fasaden



Sak 6

Forslag til utbedring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg vil komme med et forslag som vedrører passasjen mellom bakdør og trappene i blokka. Den utgangen er utsatt for vær, vind og snø fordi det ikke er overbygg. Tregulvet og en del av veggene har fått grønske og råte og det er glatt å gå.

Dette kan unngås med ved en form for overtak, kanskje pleksi eller det som er billigst."

Styrets innstilling

Styret anbefaler å prøve med vedlikehold først. Dette området skal vaskes og beises. Dette utgikk i fjor pga dugnad ble avlyst da det var mye usikkerhet rundt Covid-19 og ansamlinger av folk. Det bør kunne gjennomføres en dugnad i år med tilfredsstillende smitteverntiltak.

Hvis vedlikehold ikke hjelper på sikt er styret åpen for å utrede saken videre.

Forslag til vedtak

Forslag som vedrører utbedring av passasjen mellom bakdør og trappene i blokka godkjennes.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mari Skogerbø

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Kristine Schance

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ørjan Leidland



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 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



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.