



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 656 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 426 432	
Sum inntekter		2 426 432	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 142 543	
Sum kostnader		1 142 543	0
Driftsresultat		1 283 889	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		409	
Sum finansinntekter		409	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		409	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 284 298	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 284 298	0
Årsresultat		1 284 298	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 284 298	
Sum overføringer og disponeringer		1 284 298	



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		49 230	
Andre fordringer		210 540	
Sum fordringer		259 770	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 310	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 310	
Sum omløpsmidler		1 755 080	0
SUM EIENDELER		1 755 080	0

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		1 284 298	
Sum opptjent egenkapital		1 284 298	
Sum egenkapital		1 284 298	0
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		115 780	
Annen kortsiktig gjeld		355 001	
Sum kortsiktig gjeld		470 781	0
Sum gjeld		470 781	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 755 079	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498032

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 656 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 927 656 396
MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 426 432	
Sum inntekter		2 426 432	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 142 543	
Sum kostnader		1 142 543	0
Driftsresultat		1 283 889	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		409	
Sum finansinntekter		409	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		409	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 284 298	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 284 298	0
Årsresultat		1 284 298	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 284 298	
Sum overføringer og disponeringer		1 284 298	



Organisasjonsnr: 927 656 396
MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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			
Kundefordringer		49 230	
Andre fordringer		210 540	
Sum fordringer		259 770	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 310	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 495 310	
Sum omløpsmidler		1 755 080	0
SUM EIENDELER		1 755 080	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 284 298	
Sum opptjent egenkapital		1 284 298	



Sum egenkapital	1 284 298	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	115 780	
Annen kortsiktig gjeld	355 001	
Sum kortsiktig gjeld	470 781	0
Sum gjeld	470 781	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 755 079	0



Organisasjonsnr: 927 656 396
MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2658 Midtveien 2-8 Sameie





Til seksjonseierne i Midtveien 2-8 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 på Malakoff videregående skole

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Midtveien 2-8 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Midtveien 2-8 Sameie
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 på Malakoff videregående skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer
 - B) Husordensregler
 - C) Instruks til valgkomiteen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av fire styremedlemmer for ett og to år
- C) Valg av inntil fire varamedlemmer for ett år

Moss, 31.03.2022

Styret i Midtveien 2-8 Sameie

Kari Sand /s/ Per Edvard Dynestøl /s/ Roy Arne Hansen /s/

Sigurd Karlsen /s/ Espen Kjærnsrød /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Styret ble delvis valgt på ekstraordinært årsmøte i forbindelse med innflytting av trinn 1 og delvis på ekstraordinært årsmøte for suppleringsvalg av kandidater fra trinn 2. I tillegg ble det valgt ny styreleder på ekstraordinært årsmøte 24.03.2022

Styret

Leder (til 24.03.22)	Harald Hermod Lund	Midtveien 6
Leder (fra 24.03.22)	Kari Sand	Midtveien 6
Styremedlem	Per Edvard Dynestøl	Midtveien 8
Styremedlem	Roy Arne Hansen	Midtveien 6
Styremedlem	Sigurd Karlsen	Midtveien 4
Styremedlem	Espen Kjærnsrød	Midtveien 2
Varamedlem	Theresa Le	Midtveien 4

Valgkomiteen

Kai Roger Hennum	Midtveien 2
Karina Blomberg Larsen	Midtveien 8
Merethe Brattsti Songli	Midtveien 2

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og en kvinne.
Kari Sand ble opprinnelig valgt som varamedlem, men ble valgt som ny leder på ekstraordinært årsmøte 24.03.22.

Generelle opplysninger om Midtveien 2-8 Sameie

Sameiet består av 142 seksjoner.
Midtveien 2-8 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927656396, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Midtveien 2-8

Gårds- og bruksnummer:
194 201

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

Midtveien 2-8 Sameie 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter hvor de fleste har vært holdt hos leder og ett hos Kari. I tillegg har vi brukt et rom på Totakt, Midtveien 1 en gang. Hvor styret skal avholde styremøtene har vært oppe til diskusjon i mange møter og i 2021 ble det ikke bestemt et fast sted for styremøter. Styrets sammensetting har også vært oppe som sak i flere møter. I ekstraordinært årsmøte i januar 2022 innstilte styret på at styret skal bestå av leder og et styremedlem fra hver blokk og to varamedlemmer. Juleavslutningen for styret i desember ble utsatt på grunn av covid 19- situasjonen.

Perioden har vært preget av mange varierte oppgaver. For hele styret har det vært mye å lære, ingen av oss har tidligere bodd i borettslag eller sameie. Både Vibbo og Viscenario har vært og er en utfordring, men at Vibbo er en viktig kommunikasjonskanal mellom styret og beboere er det ingen tvil om. Viscenario er også en viktig kanal og det er mange som har vært flinke til å melde feil og mangler der.

Styret har i perioden fått på plass flere viktige dokumenter:
Planen for HMS er startet opp.
Brannkonseptet — ligger på fellesområde i Viscenario
Ordensregler

Det er avholdt fire samarbeidsmøter med PEAB i forbindelse med overtakelse av fellesarealene hvor feil og mangler er blitt påpekt. De fleste forhold er rettet, men det gjenstår fremdeles noe som styret følger opp og som er lovt rettet opp. Det har vært byggeaktiviteter helt frem til 31. desember. Styremedlemmene har jobbet med å få på plass serviceavtaler. Serviceavtalene ble fordelt etter ansvarsområder innad i styret. Dette arbeidet vil fortsette i 2022. Serviceavtalene er nødvendige for å tilfredsstille myndighetenes krav. Det er en betydelig utgiftspost for sameiet.

Noen saker som styret har arbeidet med når det gjelder bygninger og utstyr er: manglende gulvvarme i perioder, feil i varmtvannsforsyningen, vannskader, heisstopp mfl. Det har også vært to tilfeller av at noen har kjørt på el. billadere i garasjen. Før jul bestemte styret seg for å få på plass et fire meter høyt juletre som lyste godt opp i fellesarealet og som ønsket de nye beboerne i C og D velkommen. Treet ble godt mottatt.

Det har vært fire tyverier fra garasjen. Styret har vurdert kameraovervåking og kommet fram til at det er kostbart i anskaffelse og drift og at vi vil få lite utav det. Rapporter viser at 95% av meldte skader blir henlagt selv om bevisene er tydelige.

Opplæring av styremedlemmer i systemer i byggene er gjort.

Økonomien i sameiet er god. De økte strømprisene hadde ingen eller liten betydning for sameiet i 2021. Alle nye beboere har betalt inn 3 måneders husleie som er en ekstra buffer for økonomien.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Det presiseres at sameiet er nytt i 2021, og at det var innflytting i juni, august, november og desember. Regnskapet er således ikke for et helt driftsår. Budsjett 2021 er normalbudsjett for et normalt driftsår.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 426 432,-
Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskapital fra eierne..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 142 543,-.
Siden 2021 var første driftsår, er det mange kostnader som normalt påløper som ikke er betalt.

Resultat

Årets resultat på kr 1 284 298,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 284 298,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold gjelder ordinær drift med inngåtte drift og vedlikeholdsavtaler. Det avsettes ikke til fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Kommunale avgifter består av renovasjonsavgift og vann- og avløpsavgift. Renovasjonsavgiften er fast, mens vann- og avløpsavgiften betales etter målt forbruk. I og med at man ikke har referansetall for et års vannforbruk, er antatt forbruk budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører og prisene på energi 1. kvartal 2022, har vi budsjettet med høye energipriser for 2022.

Forsikring

Forsikring er basert på gjeldende avtale med Tryg.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. A-konto fjernvarme er øket fra 1. juni 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Midtveien 2-8 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Midtveien 2-8 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1.284.298. 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 er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Telefon: +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 656 396, KUNDENR. 2658

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsesdato 06.08.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 507 442	5 583 000	5 824 000
Andre inntekter	3	918 990	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 426 432	5 583 000	5 824 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-22 000	-35 000
Styrehonorar		0	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar		0	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-60 250	-182 000	-190 000
Konsulenthonorar	4	-3 652	-50 000	-70 000
Drift og vedlikehold	5	-60 842	-877 000	-1 318 000
Forsikringer		-109 754	-300 000	-285 000
Kommunale avgifter	6	-167 021	-1 348 000	-1 200 000
Energi/fyring	7	-519 851	-1 081 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 461	-672 000	-672 000
Andre driftskostnader	8	-60 712	-400 000	-365 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 142 543	-5 092 000	-5 600 000
DRIFTSRESULTAT		1 283 889	491 000	224 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	409	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		409	0	0
ÅRSRESULTAT		1 284 298	491 000	224 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 284 298		



MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 656 396, KUNDENR. 2658

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		21 642
Kundefordringer		49 230
Forskuddsbetalte kostnader		188 898
Driftskonto OBOS-banken		344 901
Sparekonto OBOS-banken		1 150 409
SUM OMLØPSMIDLER		1 755 080
SUM EIENDELER		1 755 080
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 284 298
SUM EGENKAPITAL		1 284 298
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 252
Leverandørgjeld		115 780
Annen kortsiktig gjeld	10	286 749
SUM KORTSIKTIG GJELD		470 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 755 080
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Moss, 31.03.2022
Styret i Midtveien 2-8 Boligsameie

Kari Sand /s/

Per Edvard Dynestøl /s/

Roy Arne Hansen /s/

Sigurd Karlsen /s/

Espen Kjærnsrød /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	999 209
A konto fjernvarme	266 453
Kabel-tv	177 770
Garasje	64 010
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 507 442

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	918 990
SUM ANDRE INNETEKTER	918 990

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 652
SUM KONSULENTHONORAR	-3 652

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 774
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 905
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 259
Egenandel forsikring	-9 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 842

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-89 715
Renovasjonsavgift	-77 306
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 021

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 159
Fjernvarme	-486 691
SUM ENERGI / FYRING	-519 851

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 364
Renhold ved firmaer	-37 111
Snørydding	-8 594
Kontor- og datarekvisita	-3 847
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kontorkostnader	-2 250
Reisekostnader	-166
Bank- og kortgebyr	-1 118
Velferdskostnader	-3 563
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 712

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	409
SUM FINANSINNTEKTER	409

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-286 749
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-286 749



Innkommende forslag

A) Vedtektsendringer

Det foreslås vedtektsendringer slik at vedtektene ivaretar de faktiske forholdene i sameiet.

Endring av vedtektenes pkt. 5-2

Bestemmelsen lyder i dag:

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Vedtektenes pkt. 4-5 (2) foreslås endret til:

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. **Dersom det inngås avtale med ekstern aktør om innkreving, kan den enkelte tegne eget abonnement med leverandøren. Pris blir da det abonnementet koster.**

Endring av vedtektenes pkt. 6-1

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet ved bytte av filter og service av ventilasjonsanleggene i de enkelte seksjonene fordeles med likt beløp for hver seksjon dersom sameiet har felles avtale for service av ventilasjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Dersom forbruket ikke lar seg avregne på grunn av ødelagt måler eller andre uforutsette forhold, vil gjennomsnittsfbruk belastes.



Felleskostnader for p-plasser fordeles likt for hver p-plass, jf. Pkt. 4-4.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Vedtektenes pkt. 6-1 (2), 4. ledd foreslås endret til:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det kreves inn et månedlig akontobeløp. Det er ikke installert individuelle målere, slik at justeringer av akontobeløpet baseres på sameiets totale forbruk. Den enkelte seksjon får sine kostnader i henhold til eierbrøk.



ORDENSREGLER FOR MIDTVEIEN 2-8 BOLIGSAMEIE

Foreslått vedtatt på ordinært årsmøte 2022

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier/beboer bidrar til og tar ansvar for at beboerreglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Leilighet og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige leilighetseiere.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.



3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl 23.00 – 06.00 på arbeidsdager. (kl 24:00 - 08:00 i helger)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kvelds ro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc varsles naboer, det tillates i tidsrommet:

- Hverdager kl 07.00–22:00
- Lørdager kl 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet kl 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Det er ikke lov å henge noe på veggene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Møteplassene på svalgangene er fellesareal og kan brukes av alle til for eksempel kafébord, stoler og lignende. Det skal imidlertid alltid være fri adkomst, da svalgangene er rømningsvei.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander (også pyntegjenstander) i felles trapperom eller ganger.

Alle fellesdører skal alltid være låst. Motor styrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer.



Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader heis automatikken.

Sykler skal settes i egne sykkelstativ i garasjen. Disse stativene er kun til sykler som er i daglig bruk. Sykler som ikke er i daglig bruk settes i egen bod. Det er avsatt egne områder hvor el.-sykler kan stå til ladning.

5 SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en felles skilting, som følger:

5.1 Postkasse skilting

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse kan bestilles fra Lexow.

Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame har posten slike.

5.2 Dørskilt

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt. Dette bestilles fra Lexow og monteres selv. OBS. Det må IKKE borres i inngangsdøren da denne er en del av brannsikringen for leiligheten.

5.3 Porttelefon

Porttelefonen inneholder oversikt over alle leilighetsnummer. Besøkende må derfor kjenne til adresse som er påført hver oppgang og leilighetsnummer for å søke seg frem til riktig kode i displayet på porttelefonen. Ved siden av porttelefonen henger det en liste over leilighetsnumre og beboere. Beboere har muligheten til å reservere seg fra å ha navnet sitt på lista.

6. SØPPEL



Det er satt opp flere avfallsbrønner samlet på området. Det er gjennomført avfallssortering og alle brønnene er merket slik: Papp og papir, Glass og metall, Plast, Restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen før de kastes i brønnen.

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og vil lokke til seg måker og skadedyr som fort kan bli en plage for beboerne.

7. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på terrasser. **Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.** Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen balkong.

Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen balkong. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil medføre søl av vann og jord på terrassene i etasjene nedover. Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

8. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt.

9. UTEAREALER

Bruk av engangsgriill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.



10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal ikke luftes i fellesarealene. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier i fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier plukker opp etterlatenskaper.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig på www.vibbo.no eller ved brev / e-post til styret. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenkning, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

13. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer både ute i fellesarealene og i garasje for sykkelparkering. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler i sykkelstativene som åpenbart ikke lenger er i bruk.

14. SIKKERHET



Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av
brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt
på boligsameiets hjemmeside.



Sak C) Instruks for valgkomiteen

Sak til årsmøtet

Valgkomiteen ønsker å legge fram følgende forslag for årsmøtet i Midtveien 2-8 Sameiet:

Instruks for valgkomite i Midtveien 2-8 Sameiet

Denne instruks er vedtatt av årsmøtet dato

Valgkomiteen skal innstille på valg til alle verv i henhold til vedtektene i sameiet

Styret inviterer alle i sameiet til å komme med forslag på kandidater til valg i god tid for komiteens arbeid.

Valgkomiteen skal i sitt arbeid vektlegge følgende kriterier for tillitsvalgte:

1. Kompetanse
2. Kjønn
3. Alder
4. Fordeling på husene i sameiet

Valgkomiteen bør intervju styreleder og andre som er på valg om:

1. Hvordan har arbeidet i styret vært den foregående periode
2. Hvilken kompetanse trengs i styret
 - a. Er det særskilte ansvarsområder for det enkelte styremedlem
3. Ønsker vedkommende gjenvalg
4. Annet

Innstilling bør foreligge på dato for utsendelse av årsmøteinnkalling, dog senest 8 dager før årsmøtet

Styrehonorar

Valgkomiteen innstiller på samlet godtgjørelse til styret i sameiet. Styret vedtar selv fordeling av godtgjørelsen seg imellom.

Begrunnelse:

Valgkomiteen bør være nøytral når det gjelder denne godtgjørelsen, men styret kan risikere å bli beskyldt for å ta egne hensyn. Temaet bør være en del av valgkomiteens arbeid under intervju av det sittende styret i forkant av årsmøtet.



Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet i Sameiet Midtveien 2-6 torsdag 21. april 2022

Navn	Innstilt som	Valgt for ant år	Første gang valgt
Per Edvard Dynestøl	Styreleder	1	2022
Andrea Tjeldnes	Styremedlem	2	2022
Sigurd Karlsen	Styremedlem	1.	2021
Roy Arne Hansen	Styremedlem	1	2021
Merethe B Songli	Styremedlem	2	2022
Ole Kristian Kristiansen	Varamedlem	1	2022
Kari Sand	Varamedlem	1	2021
Kai Roger Hennum	Medlem valgkomiteen	1	2022
Theresa Le	Medlem valgkomiteen	1	2022
Tomas Gerhardsen	Medlem valgkomiteen	1	2022

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen ved

Kai Roger Hennum: 917 50 968, kai.roger.hennum@gmail.com 924

Karina B. Larsen: 43 702, karinablomberglarsen@gmail.com 900

Merethe B. Songli: 78 529, merethe.songli@gmail.com



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7874627. 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.



2658 Midtveien 2-8 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**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.