



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 849 412
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAVEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 498	796 178
Sum inntekter		726 498	796 178
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 194	
Annen driftskostnad		415 513	396 752
Sum kostnader		452 737	430 982
Driftsresultat		273 761	365 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 218	1 145
Sum finansinntekter		2 218	1 145
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 218	1 145
Ordinært resultat før skattekostnad		275 979	366 341
Ordinært resultat etter skattekostnad		275 979	366 341
Årsresultat		275 979	366 341
Totalresultat		275 979	366 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 979	366 341
Sum overføringer og disponeringer		275 979	366 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 767	
Sum varige driftsmidler		23 767	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 767	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 251	
Andre fordringer		20 799	31 767
Sum fordringer		27 050	31 767
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		985 424	674 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		985 424	674 600
Sum omløpsmidler		1 012 474	706 367
SUM EIENDELER		1 036 241	706 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		955 286	679 308
Sum opptjent egenkapital		955 286	679 308
Sum egenkapital		955 286	679 308
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		78 380	27 059
Annen kortsiktig gjeld		2 575	
Sum kortsiktig gjeld		80 955	27 059
Sum gjeld		80 955	27 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 036 241	706 367



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534946

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 849 412
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAVEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 819 849 412
BOLIGSAMEIET HAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 498	796 178
Sum inntekter		726 498	796 178
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 194	
Annen driftskostnad		415 513	396 752
Sum kostnader		452 737	430 982
Driftsresultat		273 761	365 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 218	1 145
Sum finansinntekter		2 218	1 145
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 218	1 145
Ordinært resultat før skattekostnad		275 979	366 341
Ordinært resultat etter skattekostnad		275 979	366 341
Årsresultat		275 979	366 341
Totalresultat		275 979	366 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 979	366 341
Sum overføringer og disponeringer		275 979	366 341



Organisasjonsnr: 819 849 412
BOLIGSAMEIET HAVEN

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			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		23 767	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		23 767	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		6 251	
Andre fordringer		20 799	31 767
Sum fordringer		27 050	31 767
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		985 424	674 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		985 424	674 600
Sum omløpsmidler		1 012 474	706 367
SUM EIENDELER		1 036 241	706 367
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	955 286	679 308
Sum opptjent egenkapital	955 286	679 308
Sum egenkapital	955 286	679 308
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	78 380	27 059
Annen kortsiktig gjeld	2 575	
Sum kortsiktig gjeld	80 955	27 059
Sum gjeld	80 955	27 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 036 241	706 367



Organisasjonsnr: 819 849 412
BOLIGSAMEIET HAVEN

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

Boligsameiet Haven

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Haven. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7800>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Haven

Hilde Valø

Halvard Bjørkesett

Line Nordengen

Vladyslav Shchuchenko

Espen Waldeland



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

Vedlegg

1.7800 analog stemmeseddel.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Haven vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25. mai
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager
-

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Haven blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25. mai og er åpent for avstemming i 3 dager

Selskapsnummer: 7800 **Selskapsnavn** Boligsameiet Haven

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Halvard Bjørkesett og Hilde Valø velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 30 000

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styremedlem

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Vladyslav Shchuchenko	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.
haven@styrerommet.no



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Halvard Bjørkesett og Hilde Valø 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. 7800 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Valø	2020-2022	Søndre Borgen 8 D
Styremedlem	Halvard Bjørkesett	2020-2022	Søndre Borgen 10F
Styremedlem	Line Nordengen	2020-2022	Søndre Borgen 10 D
Styremedlem	Vladyslav Shchuchenko	2019-2021	Søndre Borgen 6 D
Styremedlem	Espen Waldeland	2019-2021	Søndre Borgen 6 B
Varamedlem	Ragnhild Gangås Halvorsen	2020-2021	Søndre Borgen 8 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Haven

Sameiet består av 36 seksjoner, hvorav 16 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner. Boligsameiet Haven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 819849412, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Søndre Borgen 4 A-F
Søndre Borgen 6 A-F
Søndre Borgen 8 A-F
Søndre Borgen 10 A-F

Gårds- og bruksnummer:
6 859

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.

Boligsameiet Haven 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 BDO AS.



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 726 498.

Dette er kr 25 498 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av inntekter for ladestrøm til elbiler og utleie av garasjeplasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 452 738.

Dette er kr 217 262 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold. Trysilhus drifter garasjen frem til sameiets overtakelse og dekker driftskostnadene inntil overtakelse.

Resultat

Årets resultat på kr 275 978 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 931 519.

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 323 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale avgifter er vann i felles utekraner. Alle andre kommunale avgifter faktureres seksjonseierne direkte.

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 Boligsameiet Haven.

Lån

Boligsameiet Haven har ikke lån.

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Haven

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Haven.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NHEMZ-5NPVZ-AKKIU-1TE7U-KJAYC-16JYW



BOLIGSAMEIET HAVEN
ORG.NR. 819 849 412, KUNDENR. 7800

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	701 136	698 841	701 000	701 000
Andre inntekter	3	25 362	97 337	0	34 200
SUM DRIFTSINTEKTER		726 498	796 178	701 000	735 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 030	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	12	-4 194	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 891	-7 894	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-51 788	-50 328	-60 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-4 474	-3 950	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-128 034	-143 904	-277 000	-273 000
Forsikringer		-67 859	-57 279	-60 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-660	-30 162	-10 000	-1 000
Energi/fyring		-59 132	0	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 055	-44 245	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-49 621	-58 990	-58 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-452 738	-430 982	-670 000	-674 000
DRIFTSRESULTAT		273 760	365 196	31 000	61 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 218	1 145	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 218	1 145	0	0
ÅRSRESULTAT		275 978	366 341	31 000	61 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		275 978	366 341		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	23 767	0
SUM ANLEGGSMIDLER		23 767	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 406	190
Kundefordringer		6 251	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 393	0
Andre kortsiktige fordringer	13	1 000	31 577
Driftskonto OBOS-banken		304 719	361 094
Sparekonto OBOS-banken		680 705	313 506
SUM OMLØPSMIDLER		1 012 474	706 367
SUM EIENDELER		1 036 241	706 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		955 286	679 308
SUM EGENKAPITAL		955 286	679 308
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		78 380	27 059
Annen kortsiktig gjeld	14	2 575	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 955	27 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 036 241	706 367
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapet er signert digitalt av alle styremedlemmer 5.mai 2021
Styret i Boligsameiet Haven

Hilde Valø /s/

Halvard Bjørkesett /s/

Line Nordengen /s/

Vladyslav Shchuchenko /s/

Espen Waldeland /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	583 200
Felleskostnader brøk	56 196
Felleskostnader brøk	40 140
Filter	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	701 136

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av parkeringsplass	9 500
Evbox Norway AS, ladestrøm	15 862
SUM ANDRE INNTEKTER	25 362

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 030

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 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 232, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 891.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 474
SUM KONSULENTHONORAR	-4 474

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 881
Drift/vedlikehold elektro	-19 043
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 230
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-128 034

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-660
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-660

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 320
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 938
Verktøy og redskaper	-2 496
Driftsmateriell	-220
Lyspærer og sikringer	-799
Snørydding	-26 663
Andre fremmede tjenester	-238
Kontor- og datarekvisita	-105
Trykksaker	-212
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 232
Porto	-511
Kontingenter	-3 000
Gaver	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 750
Velferdskostnader	-638
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 621

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	215
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 003
SUM FINANSINNTEKTER	2 218

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2020	27 961
Avskrevet i år	-4 194
	23 767
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23 767

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 194****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leie av parkeringsplass	1 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS (betales i 2021)	-2 575
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 575



Innkomne forslag

Styret har mottatt to forslag fra seksjonseiere. Begge regnes som styresaker, og vil bli behandlet av styret i etterkant av årsmøtet.

Valg

Styret foreslås endret til fire styremedlemmer, og ingen vara

Kandidater:

Styremedlem: gjenvalg av Vladyslav Shchuchenko

Øvrige styremedlemmer er ikke på valg.

Protokollvitner: Halvard Bjørkesett, Hilde Valø



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Her er en kort oppsummering av styrets arbeid i 2020:

- Styret har avholdt 10 styremøter i 2020, hvor de fleste gjennomført digitalt pga smittevern
- Smittevern på fellesområder; informasjonsplansjer og desinfeksjon av berøringspunkter (gelender, håndtak, brytere)
- Montert gjerde mot Søndre Borgen og mot Borgentoppen 16 (det røde huset). Samtidig flyttet vi hekkplantene mot Søndre Borgen nærmere mot gjerdet
- Utvidet sykkelparkeringen i garasjen
- Monterte nummerskilt på alle hus, og skilt til Søndre Borgen 4-10 ved innkjøringen til området
- Arrangert en fantastisk 17.mai fest for hele sameiet – og andre nære naboer som hadde lyst å komme. Vi hadde 17.mai-tog med musikk, leker og underholdning for barna, pølser, is, brus, kaffe og kake –en god tradisjonell 17.mai
- Alle som bestilte elbil ladepunkt da vi installerte infrastrukturen, fikk refundert ca 10% av kostnaden for ladepunktet. Dette var en del av offentlig støtte vi mottok
- Supplert med hageredskap etter forslag fra eiere, og supplerte ødelagte deler på vanningsanlegget
- Utarbeidet klippeplan for gressklipp av fellesområdene
- Reklamasjon på gressklipper, hvor vi fikk ny klipper
- Klippet skråningen ned mot Søndre Borgen
- Beiset trappehuset
- Utarbeidet sameiets høringssvar ifbm ytbygging av sykehjemmet (Søndre Borgen 16)
- Sørget for teknisk service i alle eierseksjoner
- Etablert skadedyrbekjempelse etter observasjon av rotte på naboeiendommen. Fjernet kompostbingen som en del av tiltaket. Tiltaket er samordnet med alle naboeiendommene
- Utarbeidet HMS plan (ble publisert 2021)
- Fjernet trærne langs gangveien mot fellesområdet med realsameiet
- Sørget for vintervedlikehold av veiene
- Fulgt opp sameiets reklamasjoner mot Trysilhus
- Fulgt opp utbedringer av garasjeanlegg
- Diverse enkelt vedlikehold, som bytte lyspærer på utelys, håndmåke snø for tilgang til trappehuset og rundt avfallsstativet, legge inn/fjerne telefonnumre i databasen som kan ringe porten åpen

Styret

Styret kan kontaktes direkte via telefon eller på e-post. Telefonnummer til alle styremedlemmer henger på oppslagstavlen i trappehuset. Styret kan kontaktes på felles e-post: haven@styrommet.net, eller til styreleder direkte: hildevalo@outlook.com. Alle som bor i Haven eller som eier i Haven kan bli med i vår lukkede facebook gruppe. Alle eiere har tilgang til Havens Vibbo-side. Alle leietakere kan få tilgang til Vibbo på forespørsel.

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

Vi har ikke vaktmestertjeneste i Boligsameiet Haven. Enkle vedlikeholdsoppgaver, som gressklipping, kosting og feiing er dugnadsbasert. Snørødding og strøing på vintertid leveres av Asker og Bærum Vaktmesterkompani.

Parkering

Alle eierseksjoner har eksklusiv bruksrett på en parkeringsplass i garasjekjelleren. Garasjen har 12 næringsplasser (parkeringsplasser), hvor Trysilhus har seks fremdeles for salg.

Sameiet har 7 gjesteparkeringsplasser i garasjekjelleren, hvor to brukes til sykkelparkering. Styret har videreført prøveordningen med langtidsutleie av gjesteplass med en mnd oppsigelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles via styreleder som har rekvisisjonsrett. Nøklerne sendes rekommandert og i oppkrav til seksjonseier.

Postkasseskilt kan bestilles hos CC Lås & Graving på CC-senteret i Drammen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1554702. 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.

Alle seksjoner har sprinkleranlegg i alle etasjer, pulverapparat og røyvarsler koplet i serie med nabo under/over. Sameiet organiserer tilsyn og kontroll av brannsikring som en del av årlig teknisk service i alle seksjoner.

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. Energimerking utarbeidet av utbygger finnes i boligboken.

Større vedlikehold og rehabilitering

Utvendig beising av alle hus planlegges sommeren 2021.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Vladyslav Shchuchenko



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.