



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 257 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN
Forretningsadresse: 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 817 614	8 434 530
Sum inntekter		11 817 614	8 434 530
Kostnader			
Lønnskostnad		290 519	259 802
Annen driftskostnad		7 009 539	20 253 024
Sum kostnader		7 300 057	20 512 826
Driftsresultat		4 517 557	-12 078 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 374	58 249
Sum finansinntekter		75 374	58 249
Annen finanskostnad		529 156	490 982
Sum finanskostnader		529 156	490 982
Netto finans		-453 782	-432 733
Ordinært resultat før skattekostnad		4 063 775	-12 511 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 063 775	-12 511 029
Årsresultat		4 063 775	-12 511 029
Totalresultat		4 063 775	-12 511 029
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 063 775	-12 511 029
Sum overføringer og disponeringer		4 063 775	-12 511 029



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			
Kundefordringer		10 035	
Andre fordringer		405 561	442 944
Sum fordringer		415 596	442 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 684 341	8 344 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 684 341	8 344 641
Sum omløpsmidler		11 099 937	8 787 585
SUM EIENDELER		11 099 937	8 787 585

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			
Udekket tap		5 214 027	9 277 801
Sum opptjent egenkapital		-5 214 027	-9 277 801
Sum egenkapital		-5 214 027	-9 277 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 206 917	16 551 335
Sum annen langsiktig gjeld		16 206 917	16 551 335
Sum langsiktig gjeld		16 206 917	16 551 335
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 568	3 582
Leverandørgjeld		32 361	1 480 248
Skyldige offentlige avgifter			2 200
Annen kortsiktig gjeld		72 118	28 020
Sum kortsiktig gjeld		107 047	1 514 051
Sum gjeld		16 313 964	18 065 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 099 937	8 787 585



Årsmøte 2021

Kantorsletta Selveierforening

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 24. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Kantorsletta Selveierforening årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7840/arsmote/2021>

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 Kantorsletta Selveierforening

Karin Berthels

Henning Andersen

Tone C Sverd Dragsund

Fredrik Ødegård Hystad

Terje Lundefaret

Ole Gotteberg Utheim



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 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Henning Andersen og Tone C Sverd Dragsund velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Henning Andersen og Tone C Sverd Dragsund 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. 7840 Årsrapport.pdf



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kantorsletta Selveierforening
avholdes digitalt fra 16. mars til 24. mars 2021 kl. 09:00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Minst en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Styret har mottatt 2 forslag til behandling, og disse har blitt vurdert. Behandling av disse forslagene er utsatt til vi får muligheten til å gjennomføre et ekstraordinært årsmøte med fysisk deltagelse.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Kolbotn, 15.02.2021
Styret i Kantorsletta Selveierforening

Karin Berthels/s/ Henning Andersen/s/ Tone C Sverd Dragsund/s/ Fredrik Ødegård Hystad/s/

Terje Lundefaret/s/

Ole Gotteberg Utheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

			Valgperiode
Leder	Karin Berthels	Slalåmveien 5 E	2020-2021
Styremedlem	Henning Andersen	Plogsvingen 5 F	2019-2021
Styremedlem	Tone C Sverd Dragsund	Slalåmveien 5 B	2020-2022
Styremedlem	Fredrik Ødegård Hystad	Plogsvingen 5 C	2020-2021
Styremedlem	Terje Lundefaret	Slalåmveien 3 F	2020-2022
Styremedlem	Ole Gotteberg Utheim	Slalåmveien 3 A	2020-2022

Valgkomiteen

Tom Stengraff Slalåmveien 3 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Kantorsletta Selveierforening

Sameiet består av 186 seksjoner.

Kantorsletta Selveierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871257442, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Slalåmveien 3A-3I
Slalåmveien 5A-5I
Plogsvingen 5A-5G

Gårds- og bruksnummer:
247 174

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.

Kantorsletta Selveierforening har ingen fast 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

Styret har i løpet av perioden avholdt 9 ordinære styremøter, 1 ekstraordinært sameiermøte, 1 budsjettmøte og 1 møte med Bygghuset for gjennomgang av vedlikeholdsplanen. I samarbeid med Bygghuset har styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for 5 år fremover.



Det ordinære årsmøte som var planlagt i mars, ble kansellert på bakgrunn av helsemyndighetenes anbefalinger i forhold til Covid-19 og smittevern. Et ekstraordinært sameiermøte ble avholdt i oktober der ny styreleder og 1 nytt styremedlem ble valgt. Forretningsfører har deltatt på 4 av møtene.

Dugad

De ble ikke gjennomført dugnader i 2020 på grunn av Covid-19.

Grendehuset

Grendehuset har ikke blitt utleid, eller benyttet til annet enn kontorarbeid og møtevirksomhet for færre enn 10 personer. Styret vurderer å pusse opp Grendehuset i løpet av 2021.

Ladeanlegg elbil

Fredag 24. april 2020 gjennomførte styret i Kantorsletta og representanter fra Bravida, sluttkontroll av ladeanlegget for elbillading. Kontrollen avdekket ingen mangler av betydning og arbeidene som er gjort fremstår som fagmessig godt utført, og i tråd med leveransebeskrivelsen. Anlegget har nå vært i drift siden slutten av januar 2021 og styret er av den oppfatning at anlegget virker som det skal.

Ny TV- og bredbåndsavtale med Telia

Kantorsletta Selveierforeningen har inngått en ny avtale med Telia. Alt utstyr ble byttet ut hos nesten alle beboere.

Rens av ventilasjonskanaler

Styret jobbet med innhenting av tilbud fra ulike aktører for grundig rens av ventilasjonsanlegget i henhold til gjeldene forskrifter. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på vårt ventilasjonsanlegg. Runde 2, rens av kanaler hos de som ikke var tilstede eller ikke ønsket besøk, vil finne sted i første halvdel av mars 2021. De enkelte beboere blir varslet om tidspunkt for besøk av firmaet Ventilasjonsrens AS.

Ildsted, pipeløp og rør

Styret mottar mange henvendelser i forbindelse med utfordringer knyttet til ildsted og pipeløp, samt uønskede lyder fra rør. Det vurderes filming av alle pipeløp for å avdekke eventuelle feil. Det er fortsatt knyttet store oppgaver med piper og rør som begynner å vise sin alder, og 2021 vil være et år hvor innsats og midler vil fokusere på disse områdene.

Kantorbekken

Styret har vært i flere møter med utbygger av Kantorbekken sammen med advokat for å sikre at vår eiendom ikke blir påvirket i forbindelse med utbyggingen.

Vaktmestertjenester

Styret har også utført vaktmestertjenester som blant annet utgjør følgende oppgaver: behandle klager fra bileiere som har fått bot, rydde opp søppel ved søppelnedkastene, håndtering av klager fra beboere som er plaget med kontinuerlig støy fra oppussing eller husbråk, bytte av vifter på tak, gjennomføring av kontroll i leiligheter med tanke på luftkvalitet, befaring av uteområdene med Grønn Miljø, sikring av større busker og trær, kartlegging av parkering ved Slalåmbakken som har vært preget av konflikter på grunn av uklar avtale med vedkommende som drifter bakken.

www.kantorsletta.no: styret oppdaterer sameiets webside kontinuerlig slik at alle beboere til enhver tid har riktig informasjon.

Styret bestreber seg på å vedlikeholde byggene og grøntområdene våre og ha flest mulig fornøyde beboere, men dette betinger at hver enkelt bidrar og setter seg inn i våre husordensregler.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 817 614.

Andre inntekter kr. 3 211 544 består i hovedsak av tilskudd fra Akershus Fylkeskommune, som er infrastruktur for lading parkeringsanlegg, utleie av grendehus, tilskudd fra Kolbotnveien Utvikling DA, til kostnader juridisk bistand og Tilskudd fra Enova SF, til rehabilitering av øst-fasader, se også note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 300 057.

Dette er kr 1 542 043 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, og energikostnader og andre driftskostnader generelt og spesielt vaktmestertjenester og porto. Men samtidig var det høyere kostnader til kommunale avgifter og forsikringer enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 4 063 775 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 10 992 890.

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 885 000 til ordinær drift og vedlikehold og kr. 4 100 000 til større vedlikehold som omfatter stenlegging av kanter og asfaltering, vask av hvitmalt betongsokkel og balkongfronter.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre Follo kommune vil fra 2021 fakturere hver enkelt seksjonseier direkte for avgifter vann, avløp og renovasjon.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med tilnærmet samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 50 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kantorsletta Selveierforening.

Lån

Kantorsletta Selveierforening har lån i OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %, og løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

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 reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2021, se punktet kommunale avgifter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Kantorsletta Selveierforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kantorsletta Selveierforening' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4.063.775. Årsregnskapet 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 (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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens 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.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige 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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05814

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



KANTORSLETTA SELVEIERFORENING ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 593 260	8 426 160	8 593 000	7 514 000
Ladepunkt		12 810	0	0	20 000
Andre inntekter	3	3 211 544	8 370	2 000 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 817 614	8 434 530	10 593 000	7 534 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 479	-70 802	-67 000	-75 000
Styrehonorar	5	-264 040	-189 000	-277 000	-277 000
Revisjonshonorar	6	-14 688	-24 500	-8 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-211 863	-205 893	-211 000	-218 500
Konsulenthonorar	7	-114 915	-189 898	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-2 239 811	-15 645 902	-3 805 000	-4 985 000
Forsikringer		-438 983	-373 459	-410 000	-489 000
Kommunale avgifter		-2 192 838	-1 836 576	-1 900 000	-595 000
Energi/fyring		-168 829	-193 732	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-737 109	-723 870	-750 000	-750 000
Andre driftskostnader	9	-890 504	-1 059 196	-1 073 600	-1 071 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 300 057	-20 512 826	-8 842 100	-8 815 600
DRIFTSRESULTAT		4 517 557	-12 078 296	1 750 900	-1 281 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	75 374	58 249	0	50 000
Finanskostnader	11	-529 156	-490 982	-616 000	-466 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-453 782	-432 733	-616 000	-416 000
ÅRSRESULTAT		4 063 775	-12 511 029	1 134 900	-1 697 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 233 228		
Udekket tap		0	-9 277 801		
Reduksjon udekket tap		4 063 775	0		



KANTORSLETTA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 923	59 332
Kundefordringer		10 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		389 638	383 612
Driftskonto OBOS-banken		5 595 831	6 310 316
Driftskonto OBOS-banken II		51 912	7 193
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	952
Sparekonto OBOS-banken		5 036 599	2 026 180
SUM OMLØPSMIDLER		11 099 937	8 787 585
SUM EIENDELER		11 099 937	8 787 585
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-5 214 027	-9 277 801
SUM EGENKAPITAL		-5 214 027	-9 277 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	16 206 917	16 551 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 206 917	16 551 335
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 699	23 307
Leverandørgjeld		32 361	1 480 248
Skyldige offentlige avgifter		0	2 200
Påløpte renter		2 568	3 582
Annen kortsiktig gjeld	14	21 419	4 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 047	1 514 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 099 937	8 787 585
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 15.02.2021
Styret i Kantorsletta Selveierforening

Karin Berthels/s/

Henning Andersen/s/

Tone C. S. Dragsund/s/

Fredrik Ødegård Hystad/s/

Terje Lundefaret/s/

Ole Gotteberg Utheim/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 390 280
Vedlikehold	3 069 000
Garasje	130 380
Motorvarmer	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 593 260

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Akershus Fylkeskommune, infrastruktur for lading parkeringsanlegg	399 000
Leie av grendehus	3 600
Tilskudd fra Kolbotnveien Utvikling DA, til kostnader juridisk bistand	30 000
Tilskudd fra Enova SF, rehabilitering øst-fasader	2 778 944
SUM ANDRE INNTEKTER	3 211 544

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 230
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 751
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 479

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 264 040.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 6 524, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-65 040
Andre konsulentonorarer Bygghuset AS, søknad om tilskudd fra Enova SF	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-114 915

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse ved Bygghuset AS, rehabilitering fasader	-72 188
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-72 188
Drift/vedlikehold bygninger	-91 134
Drift/vedlikehold VVS	-1 939
Drift/vedlikehold elektro	-1 376 087
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 434
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-351 689
Kostnader leiligheter, lokaler	-16 571
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 239 811

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 270
Skadedyrarbeid	-20 251
Driftsmateriell	-5 980
Lyspærer og sikringer	-12 996
Vaktmestertjenester	-685 959
Renhold ved firmaer	-40 308
Snørydding	-57 706
Andre fremmede tjenester	-439
Trykksaker	-16 473
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 524
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-18 170
Reisekostnader	-87
Gaver	-972
Bank- og kortgebyr	-5 559
Velferdskostnader	-14 740
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-890 504

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 912
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 088
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 455
SUM FINANSINTEKTER	75 374

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-529 142
Renter på leverandørgjeld	-14
SUM FINANSKOSTNADER	-529 156

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-16 785 000

Nedbetalt tidligere

233 665

Nedbetalt i år

344 418

-16 206 917

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-16 206 917

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember 2020)

-21 419

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-21 419



INNKOMNE FORSLAG

Styret har mottatt 2 forslag til behandling, og disse har blitt vurdert. Behandling av disse forslagene er utsatt til vi får muligheten til å gjennomføre et ekstraordinært årsmøte med fysisk deltagelse.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Terje Lundefaret Slalåmveien 3 F

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henning Andersen Plogsvingen 5 F

Fredrik Ødegård Hystad Plogsvingen 5 C

Dan-Åke Ingemar Johansson Slalåmveien 5 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tone C Sverd Dragsund Slalåmveien 5 B

Ole Gotteberg Utheim Slalåmveien 3 A

I valgkomiteen for Kantorsletta Selveierforening

Tom Stengraff



Annem 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.

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 87793012. 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

2019: Tilrettelegging av infrastruktur for el-bil lading.

2019: Rehabilitering av øst-fasader.

2018: Nytt brannvarslingsanlegg.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 277 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 277 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Terje Lundefaret, Slalåmveien 3 F

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henning Andersen, Plogsvingen 5 F

Fredrik Ødegård Hystad, Plogsvingen 5 C

Dan-Åke Ingemar Johansson, Slalåmveien 5 D

I valgkomiteen for Kantorsletta Selveierforening

Tom Stengraff

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Lundefaret

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Henning Andersen
- Fredrik Ødegård Hystad
- Dan-Åke Ingemar Johansson



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.