



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	997 427 246
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET TORGBAKKEN NÆRBØ
Forretningsadresse:	Laberget 22 4020 STAVANGER

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:	Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		383 065	357 880
Sum inntekter		383 065	357 880
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		683 191	355 777
Sum kostnader		706 011	378 597
Driftsresultat		-322 946	-20 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		448	1 577
Sum finansinntekter		448	1 577
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		0	33
Netto finans		448	1 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-322 498	-19 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 498	-19 172
Årsresultat		-322 498	-19 172
Totalresultat		-322 498	-19 172
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-322 498	-19 172
Sum overføringer og disponeringer		-322 498	-19 172



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			
Andre fordringer		21 136	15 468
Sum fordringer		21 136	15 468
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 783	479 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 783	479 787
Sum omløpsmidler		143 919	495 255
SUM EIENDELER		143 919	495 255

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		143 866	466 363
Sum opptjent egenkapital		143 866	466 363
Sum egenkapital		143 866	466 363
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		-2 139	24 415
Annen kortsiktig gjeld		2 192	4 477
Sum kortsiktig gjeld		53	28 892
Sum gjeld		53	28 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 919	495 255



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225112

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 427 246
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TORGBAKKEN
NÆRBØ
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 997 427 246
EIERSEKSJONSSAMEIET TORGBAKKEN
NÆRBØ

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		383 065	357 880
Sum inntekter		383 065	357 880
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		683 191	355 777
Sum kostnader		706 011	378 597
Driftsresultat		-322 946	-20 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		448	1 577
Sum finansinntekter		448	1 577
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		0	33
Netto finans		448	1 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-322 498	-19 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 498	-19 172
Årsresultat		-322 498	-19 172
Totalresultat		-322 498	-19 172
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-322 498	-19 172
Sum overføringer og disponeringer		-322 498	-19 172



Organisasjonsnr: 997 427 246
EIERSEKSJONSSAMEIET TORGBAKKEN
NÆRBØ

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			
Andre fordringer		21 136	15 468
Sum fordringer		21 136	15 468
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 783	479 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 783	479 787
Sum omløpsmidler		143 919	495 255
SUM EIENDELER		143 919	495 255
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		143 866	466 363
Sum opptjent egenkapital		143 866	466 363



Sum egenkapital	143 866	466 363
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	-2 139	24 415
Annen kortsiktig gjeld	2 192	4 477
Sum kortsiktig gjeld	53	28 892
Sum gjeld	53	28 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	143 919	495 255



Organisasjonsnr: 997 427 246
EIERSEKSJONSSAMEIET TORGBAKKEN
NÆRBØ

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

Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

28. mars 2022

Selskapsnummer: 4709





Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mars 2022 kl. 18:00, Holdeplassen Pub.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- velges i årsmøtet
- velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges i årsmøtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inge Opstad	Torggata 17 - H0302
Styremedlem	Rønnaug Kvia	Torggata 17
Styremedlem	Enok Salte	Torggata 17
Varamedlem	Gunnstein Ueland	Torggata 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

Sameiet består av 23 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997427246, og ligger i HÅ kommune med følgende adresse:

Torggata 17 - 19

Gårds- og bruksnummer:

21 46

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

Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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.



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 383 065.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 706 011.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak maling av bygget.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 322 498 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 143 866.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 184 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 52 900. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø.

Lån

Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en økning på 2,5%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.



Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EIERSEKSJONSSAMEIET TORGBAKKEN NÆRBØ ORG.NR. 997 427 246, KUNDENR. 4709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	383 065	357 810	361 000	415 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		383 065	357 880	361 000	415 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-5 875	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-50 445	-49 215	-50 700	-51 700
Konsulenthonorar	6	-5 081	-4 590	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-502 877	-176 039	-161 000	-184 000
Forsikringer		-50 362	-47 073	-49 400	-52 900
Kommunale avgifter	8	-667	200	-1 500	-750
Energi/fyring		-25 237	-13 974	-24 000	-24 000
Andre driftskostnader	9	-41 646	-59 211	-57 100	-54 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-706 011	-378 597	-376 020	-400 770
DRIFTSRESULTAT		-322 946	-20 717	-15 020	14 230
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	448	1 577	0	0
Finanskostnader		0	-33	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		448	1 545	0	0
ÅRSRESULTAT		-322 498	-19 172	-15 020	14 230
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-322 498	-19 172		





**EIERSEKSJONSSAMEIET TORGBAKKEN NÆRBØ
ORG.NR. 997 427 246, KUNDENR. 4709**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 828	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 308	15 468
Driftskonto OBOS-banken		109 087	166 540
Sparekonto OBOS-banken		13 695	313 247
SUM OMLØPSMIDLER		143 919	495 255
SUM EIENDELER		143 919	495 255
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		143 866	466 363
SUM EGENKAPITAL		143 866	466 363
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 192	3 009
Leverandørgjeld		-2 139	24 415
Annen kortsiktig gjeld		0	1 468
SUM KORTSIKTIG GJELD		53	28 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 919	495 255
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hå, 17.02.2022
Styret i Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

Inge Opstad

Rønnaug Kvia

Enok Salte



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	341 690
Forretningslokale	41 375
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	383 065

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 081
SUM KONSULENTHONORAR	-5 081

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-375 635
Drift/vedlikehold elektro	-2 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 318
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 555
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 832
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-502 877

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-221
Avløpsavgift	-171
Renovasjonsavgift	-275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-667

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-2 224
Driftsmateriell	-4 511
Lyspærer og sikringer	-276
Renhold ved firmaer	-30 039
Porto	-371
Bank- og kortgebyr	-2 719
Velferdskostnader	-1 507
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 646

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	448
SUM FINANSINTEKTER	448





Resultatanalyse 2021

Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	383 065	361 000	-22 065	-6 %
Sum driftsinntekter	383 065	361 000	-22 065	-6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-2 820	-2 820	0	0 %
Styrehonorar	-20 000	-20 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 875	-5 500	1 375	-25 %
Forretningsførerhonorar	-50 445	-50 700	-255	1 %
Konsulenthonorar	-5 081	-4 000	1 081	-27 %
Drift og vedlikehold	-502 877	-161 000	341 877	-212 %
Forsikringer	-50 362	-49 400	962	-2 %
Kommunale avgifter	-667	-1 500	-833	56 %
Energi/fyring	-25 237	-24 000	1 237	-5 %
Andre driftskostnader	-41 646	-57 100	-15 454	27 %
Sum driftskostnader	-706 011	-376 020	329 991	-88 %
Driftsresultat	-322 946	-15 020	307 926	-2 050 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	448	0	-448	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	448	0	-448	100 %
Årsresultat	-322 498	-15 020	307 478	-2 047 %



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbøs årsregnskap som 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

- 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no¹⁷ Årsrapport og regnskap.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

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>.

Oslo, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Vi har hatt et stort prosjekt, det var vask og maling av blokka. Det ble en treg start men når vi endelig kom i gang var det god framgang. Malingen ble godt utført og prisen på hele jobben var kr 345 000 + 20 000 for dørene ut til hver etasje.

Vi har en robotklipper som har vært en plage, og stått mye stille. Her må vi kjøpe ny. Prisen for det er ca kr 15 000. Vi måtte leie klipping ut året og regningen fra gartnere ble totalt kr 169 920. Plenklippingen kom på kr 7629.

Vi håper å få til en dugnad på våren 2022 for å ordne med redskapsboden, ta opp litt av hekken og bytte ut noen planter.

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 EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 4418763. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 28.03.22

Selskapsnummer: 4709 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameiet Torgbakken Nærbø

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.