



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 636 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STORE KANAL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 020 936	3 055 848
Sum inntekter		5 020 936	3 055 848
Kostnader			
Lønnskostnad		90 139	90 139
Annen driftskostnad		4 771 354	2 944 370
Sum kostnader		4 861 493	3 034 509
Driftsresultat		159 443	21 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 456	8 764
Sum finansinntekter		23 456	8 764
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 456	8 764
Ordinært resultat før skattekostnad		182 899	30 102
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 899	30 102
Årsresultat		182 899	30 102
Totalresultat		182 899	30 102
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 899	30 102
Sum overføringer og disponeringer		182 899	30 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 170	40 826
Sum varige driftsmidler		91 170	40 826
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 170	40 826
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		38 464	-11 765
Andre fordringer		397 738	459 926
Sum fordringer		436 202	448 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 974	448 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 974	448 024
Sum omløpsmidler		1 114 176	896 184
SUM EIENDELER		1 205 346	937 010

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		747 216	564 316
Sum opptjent egenkapital		747 216	564 316
Sum egenkapital		747 216	564 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		100 000	
Sum annen langsiktig gjeld		100 000	0
Sum langsiktig gjeld		100 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		192 556	314 516
Annen kortsiktig gjeld		165 574	58 178
Sum kortsiktig gjeld		358 130	372 694
Sum gjeld		458 130	372 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 205 346	937 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467706

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 636 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STORE KANAL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 912 636 534
STORE KANAL BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 020 936	3 055 848
Sum inntekter		5 020 936	3 055 848
Kostnader			
Lønnskostnad		90 139	90 139
Annen driftskostnad		4 771 354	2 944 370
Sum kostnader		4 861 493	3 034 509
Driftsresultat		159 443	21 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 456	8 764
Sum finansinntekter		23 456	8 764
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 456	8 764
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 899	30 102
Årsresultat		182 899	30 102
Totalresultat		182 899	30 102
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 899	30 102
Sum overføringer og disponeringer		182 899	30 102



Organisasjonsnr: 912 636 534
STORE KANAL BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 170	40 826
Sum varige driftsmidler		91 170	40 826

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		91 170	40 826
--------------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		38 464	-11 765
Andre fordringer		397 738	459 926
Sum fordringer		436 202	448 161

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 974	448 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 974	448 024

Sum omløpsmidler		1 114 176	896 184
-------------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 205 346	937 010
----------------------	--	-----------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	747 216	564 316
Sum opptjent egenkapital	747 216	564 316
Sum egenkapital	747 216	564 316
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	100 000	
Sum annen langsiktig gjeld	100 000	0
Sum langsiktig gjeld	100 000	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	192 556	314 516
Annen kortsiktig gjeld	165 574	58 178
Sum kortsiktig gjeld	358 130	372 694
Sum gjeld	458 130	372 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 205 346	937 010



Organisasjonsnr: 912 636 534
STORE KANAL BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

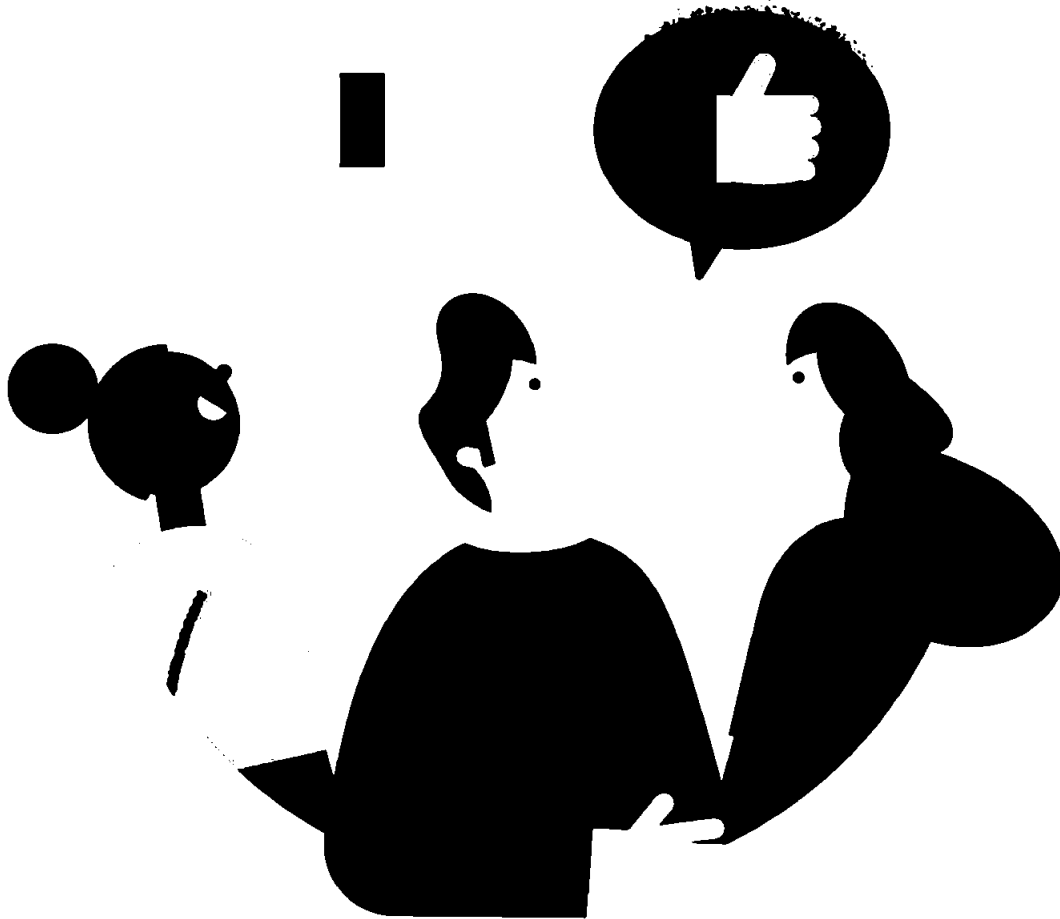
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7309 Store Kanal Boligsameie





Til seksjonseierne i Store Kanal Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 19.04. 2023 kl. 18.00 på Hundsund skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Store Kanal Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Store Kanal Boligsameie
avholdes 19.04. 2023 kl. 18.00 på Hundstund skole, Auditorie C**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag om behandling av overskudd fra utvendig vedlikehold
- B) Beboer forslag om skjeggkrebehandling av 2A og 2B

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Fornebu, 19.04.2023
Styret i Store Kanal Boligsameie

Lars Johnsen Christine Lie Morten Svendby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Johnsen	Rolfsbukalléen 6
Styremedlem	Christine Lie	Rolfsbukalléen 4 A
Styremedlem	Morten Svendby	Rolfsbukalléen 2 A
Varamedlem	Grete Guldal Halvorsen	Rolfsbukalléen 2 A
Varamedlem	Kristian Sverke Nygaard	Rolfsbukalléen 4 B

Valgkomiteen

Bodil H T C Schnitler	Rolfsbukalléen 6
-----------------------	------------------

Generelle opplysninger om Store Kanal Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Store Kanal Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912636534, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 41 - 955

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

Store Kanal Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i 2022 avholdt 4 styremøter. Videre har styrets medlemmer hatt aktiv kommunikasjon utenom møter og hatt høy aktivitet gjennom året som har gått. Det har også i 2022 vært nedlagt svært mange arbeidstimer fra styret og varamedlemmer.

Drift og oppfølging av serviceavtaler. 15 avtaler med ulike leverandører.

Følgende serviceavtaler har vært i kraft i 2022:

- Vaktmester: Vaktmester Andersen AS
- Renhold og matteleie: Fortuna Renhold AS
- Snørydding på sameiets egen grunn: Vaktmester Andersen AS
- Utomhus skjøtsel av sameiets grøntarealer: Uteanlegg AS
- Heis: Kone AS
- Elektrisk anlegg: Minel Elektro
- Ventilasjon: Østfold Enøk og Ventilasjon AS
- Pumper til gulvvarme og kaldt og varmt vann ut til leilighetene: GK Rør
- Gassinstallasjoner: Alfa Olis AS
- Fjernvarme: Oslofjord Fjernvarme AS
- Måling og avregning av forbruk fjernvarme: Techem Energi AS



- Nettleverandør Strøm: Hafslund Nett AS
- Entelios AS
- Brannvarsling: Minel Kreativ Elektro Ski AS
- Telenor Norge AS

Stort utvendig vedlikeholdsprosjekt

Som tidligere varslet og påpekt i vedlikeholdsrapporten fra BER var det i 2022 behov for å beise hele bygningsmassen. Styret ansatte en prosjektleder, hentet inn flere tilbud og valgte det som vi, i samarbeide med prosjektleder, fant mest attraktivt basert på pris, referanser og oppfattet kvalitet. Styret kalte inn kapital for å dekke dette og prosjektet ble gjennomført på budsjett og innenfor anslått tidsramme. Styret hadde lagt inn en buffer på NOK 100.000 som ikke ble benyttet. Se sak nr. 1 under punkt nr. 4 «Innkommne forslag» for forslag til bruk av denne bufferen. Styret er veldig fornøyd med jobben som ble utført av Malermester Juuhl & Brattfoss.

Boligsameiets kommunikasjon - Vibbo.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å benytte Vibbo før henvendelse til styret ved spørsmål, i og med at all relevant informasjon er å finne der. For å se informasjon for eksempel om boligsameiet, Lille Kanal Garasjesameie og Info fra Huseierforeningen ligger dette på vår hjemmeside. <https://vibbo.no/store-kanal>

Styret oppfordrer også alle seksjonseiere om å aktivere automatisk varsling slik at man får en melding når ny informasjon legges ut.

Planarbeid Bærum kommune.

Utviklingen av Fornebulandet og nærmiljøet er viktig for alle som bor her i Rolfsbukta. Styret følger med på det kommunale planarbeidet og engasjerer seg med høringsuttalelser når nærområdet berøres.

Huseierforeningen.

Rolfsbukta Huseierforening inngår og følger opp avtaler angående utomhus skjøtsel og snørydding på utvendige fellesområder tilhørende samtlige boligsameier i Rolfsbukta; herunder, snørydding av gater, fortau og gangveier, stell av plener og beplantning, samt drift og vedlikehold av vannspeil, fontene, kanaler og gateanlegg med belysning. I tillegg forvalter Huseierforeningen avtale om gassleveranse til samtlige boligsameier. Styret er i kontinuerlig dialog med Huseierforeningen om problemer med vannspeil, belysning og skjøtsel av fellesområdene

Informasjon om styrets arbeid – kommunikasjon med beboere.

Styret har valgt å dele informasjon med beboerne ved bruk av e-post, og ved å legge informasjon på boligsameiets Vibbo hjemmeside. For å spre mest mulig informasjon på en effektiv måte, har styret valgt å fortsette å distribuere «Styret informerer» - vårt elektroniske nyhetsbrev. Flere slike nyhetsbrev har blitt sendt ut i løpet av 2022. I situasjoner hvor informasjon har vært av spesielt viktig eller tidskritisk art, har styret valgt å benytte enkel e-postkommunikasjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkreving ifb. vedlikehold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utvendig malerarbeid utført av malermestrene Juuhl & Brattfoss.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 756 046,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til normal drift. Det er ikke budsjettet for større vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 6,2 % for renovasjon, 22,5 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Store Kanal Boligsameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på ca. 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Store Kanal Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Store Kanal Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: V3KT4-GBAYN-6VUWJ-OJ5B2-17WPB-NEPT6

**STORE KANAL BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 912 636 534, KUNDENR. 7309**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 171 060	3 055 848	3 172 000	3 406 771
Andre inntekter	3	1 849 876	0	0	7 137
SUM DRIFTSINNEKTER		5 020 936	3 055 848	3 172 000	3 413 908
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 139	-11 139	-11 139	-11 139
Styrehonorar	5	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000
Revisjonshonorar	6	-11 287	-9 950	-10 300	-10 949
Forretningsførerhonorar		-112 445	-109 275	-111 000	-119 529
Konsulenthonorar	7	-8 595	-4 091	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 332 311	-564 336	-600 000	-550 000
Forsikringer		-206 576	-183 374	-183 784	-219 590
Kommunale avgifter	9	-765 497	-715 110	-760 000	-889 445
Andre anlegg	10	-160 687	-298 950	-209 704	-240 380
Energi/fyring	11	-230 522	-161 609	-180 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-399 991	-376 948	-397 428	-425 190
Andre driftskostnader	12	-543 444	-520 727	-574 575	-619 843
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 861 493	-3 034 509	-3 166 930	-3 380 065
DRIFTSRESULTAT		159 443	21 339	5 070	33 843
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	23 456	8 764	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 456	8 764	0	0
ÅRSRESULTAT		182 899	30 102	5 070	33 843
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		182 899	30 102		



STORE KANAL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 636 534, KUNDENR. 7309

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	91 170	40 826
SUM ANLEGGSMIDLER		91 170	40 826
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	53 731
Kundefordringer		38 464	-11 765
Forskuddsbetalte kostnader		103 678	107 885
Andre kortsiktige fordringer	14	41 257	31 873
Underregnskap		0	266 436
Energiavregning	16	252 803	0
Driftskonto OBOS-banken		677 802	196 050
Sparekonto OBOS-banken		172	251 974
SUM OMLØPSMIDLER		1 114 176	896 184
SUM EIENDELER		1 205 346	937 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		747 216	564 317
SUM EGENKAPITAL		747 216	564 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	100 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 826	53 731
Leverandørgjeld		192 556	314 516
Annen kortsiktig gjeld	17	60 748	4 447
SUM KORTSIKTIG GJELD		358 130	372 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 205 346	937 010
Pantstillelse		0	0



12

Store Kanal Boligsameie

Garantiansvar	18	91 783	230 463
---------------	----	--------	---------

Bærum, 21.02.2023 (dokumentet er digitalt signert)
Styret i Store Kanal Boligsameie

Lars Johnsen

Morten Svendby

Christine Lie

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 210 652
TV/bredbånd	397 056
Forsk.avregn.vannm.	289 464
Driftskostnader	267 264
Gressklipping	6 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 171 060

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

Kapitalinnhenting for utvendig vedlikehold	1 849 765
Regnskapskorrigeringer	111
SUM ANDRE INNTEKTER	1 849 876

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 139
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 139

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 2021/2022, og er på kr 79 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 287.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 595
SUM KONSULENTHONORAR	-8 595

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS, utvendig malerarbeid	-1 630 488
Utvendig Renhold AS	-39 975
Baard Bakken Holding AS, prosjektledelse	-81 060
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 751 523
Drift/vedlikehold bygninger	-2 285
Drift/vedlikehold elektro	-36 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 302
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 549
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 425
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-253 750
Vedlikeholdsavsetning	100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 332 311

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-469 244
Renovasjonsavgift	-296 253
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-765 497

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader	-160 687
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-160 687
SUM ANDRE ANLEGG	-160 687

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-230 522
SUM ENERGI / FYRING	-230 522

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Container	-794
Vaktmestertjenester	-91 951
Renhold ved firmaer	-147 108
Andre fremmede tjenester	-1 066
Kontingenter	-298 810
Bank- og kortgebyr	-3 314
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-543 444

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	185
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	604
Andre renteinntekter	21 402
SUM FINANSINNTEKTER	23 456

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gasservice, viderefaktureres seksjonseiere med gass	36 013
Stripe Charge 365 Desember	5 244
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	41 257

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning til vedlikehold	-100 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-100 000

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-751 872
SUM INNTEKTER	-751 872

KOSTNADER

Techem	41 776
Fjernvarme	962 899
SUM KOSTNADER	1 004 675

SUM ENERGIAVREGNING	252 803
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-60 678
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 748

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,57% av Lille Kanal Garasjesameie
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og utgjør kr 91 783. Selskapets andel i Lille Kanal Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg."
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Lille Kanal Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1. Forslag fra styret.

Kostnadsramme utvendig vedlikehold høsten 2022 var budsjettert til kr. 1.850.000. I beløpet var det blant annet lagt inn en buffer for dekning av uforutsette kostnader eks. skifte av utvendig panel. Prosjektet ble lukket uten uforutsette kostnader. Som følge av dette er det i årsregnskapet balanseført en avsetning på kr. 100.000 som enten øremerkes fremtidig vedlikehold, eller «seksjonseiers andel returneres ved å legges inn tilgodehavende som en kreditpost på månedsfaktura for juni 2023».

Til votering:

1. Overskudd vedlikeholdsprosjekt kr. 100.000 er avsatt som gjeld i boligsameiets regnskap. Tilgodehavende fordeles i henhold til andel og legges inn som en kreditpost på månedsfaktura for juni 2023.

2. Overskudd vedlikeholdsprosjekt fordeles ikke, men øremerkes fremtidig vedlikehold.

Sak 2, Forslag til vedtak om behandling av skadedyr, fra Jannecke Øinæs

Rolfsbuktalléen 2B og 2A har fortsatt forekomst av skjeggkre tross behandling for en tid tilbake. For å få potensielt bukt med/ eller redusert forekomst av skjeggkre betraktelig i bygningen, foreslås det å investere på ny i en felles behandling av skadedyr i alle seksjoner i bygningen, på seksjonseiers regning eller evt. på forsikring til sameiet. Undertegnede har vært i kontakt med selskapet Pelias, som har opplyst om at skjeggkre ikke vil forsvinne før alle seksjoner og hele bygningen blir behandlet. Det vil si, at dersom man gjør sin egen behandling individuelt, så vil ikke dette være tilstrekkelig, dersom ikke naboen gjør det samme, fordi skjeggkre beveger seg mellom leilighetene.

Argument 1.

Seksjonseiere som en gang vil selge sin leilighet, står mye sterkere i et salg, når kjøper vet at flere nylige behandlinger er gjort for å bekjempe skjeggkre.

Argument 2.

Vi vet at det er skjeggkre i bygget per i dag. Man vet aldri når problemet oppstår hos en selv. Om vi går sammen, kan vi få bukt med problemet inntil videre (inntil evt problemet oppstår ved at noen bringer skjeggkre inn i bygget igjen).

Argument 3.

Skjeggkre behandlinger i dag er mer vanlig, og prisene, etter det undertegnede har fått opplyst, har gått ned de siste årene. Det vil si gevinsten, i forhold til utgiften er stor.

Forslag: At Styret innhenter tilbud fra ulike skadedyr selskaper og at alle seksjoner i bygningen blir behandlet.

Styrets vurdering:

Dette forslaget er forbundet med en betydelig kostnad, og det er så godt som umulig å bli kvitt skjeggkre. Skjeggkre kan oppholde seg i leiligheter, heissjakter, mellomrom, boder og garasje. Det har tidligere vist seg vanskelig å få alle seksjoner til å kjøre en stram linje mot skjeggkre i etterkant av en behandling. Til eksempel kan det vises til gjentatte funn av brukte snusposer i to av heissjaktene som har vist seg å være "åtselstasjoner" for skjeggkre.



Sameiet kan ikke betale for behandling av bare et bygg, men må behandle hele sameiet- Et foreløpig kostnadsestimat på hva det vil koste å behandle 3 bygg, 64 leiligheter, fellesarealer og heissjakter er 200,000 kroner. I tillegg kommer årlig oppfølging.

Det er garasjesameiet som har ansvaret for boder og garasje, de burde i så fall gjennomføre en behandling samtidig (noe som ikke er en sak på deres årsmøte).

Videre vises det til sameiets vedtekter paragraf 13. Vedlikehold av bruksenhet, hvor det blant annet står i tredje avsnitt:

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Forslag fra Styret i Store Kanal Boligsameie:

Styret kan på nytt oppfordre alle til å gjennomføre nødvendige tiltak i sine seksjoner, evt kan et bygg selv forsørge pest-kontroll i deres seksjoner for egen regning slik nr 6 tidligere har gjort.

Til votering:

1. Styret innhenter tilbud fra ulike skadedyr selskaper og at alle seksjoner i bygningen blir behandlet.
2. Eierne gjør selv nødvendig tiltak i sine seksjoner. (Seksjonseierne i de respektive byggene kan gå sammen og selv sørge for en felles pest-kontroll av deres bygg og seksjoner for egen regning slik nr. 6 tidligere har gjort.)



5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Lars Johnsen Rolfsbuktaalleen 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Grete Guldal Halvorsen Rolfsbuktaalleen 2A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Svendby Rolfsbuktaalleen 2A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kristian Sverke Nygaard Rolfsbuktaalleen 4B

2. Dagfin Norum Rolfsbuktaalleen 2A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Bodil H T C Schnitler Rolfsbuktaalleen 6

I valgkomiteen for Store Kanal Boligsameie

Bodil H T C Schnitler



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89873115. 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.

Dialog med styret

Dialog med styret føres fortrinnsvis ved e-post – kanalen@styrerommet.no. Styrets medlemmer kan også kontaktes direkte pr e-post eller telefon hvis det er særskilt behov for dette.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/store-kanal>. 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.

Nøkler til inngangsdør

Ekstra nøkler bestilles direkte av OBOS - eierskifte@obos.no. Bestillingen skal være skriftlig og må inneholde antall nøkler man ønsker å bestille, nøkkelnummer og navn/adresse på eier av leilighet. Det er kun eier som kan bestille nøkler.

Nøkler til postkasse

Ekstra nøkler bestilles av DinBox Norge AS; post@dinbox.no eller telefon 404 69 000

Skilt til postkasse og ringeklokkeblå

Skilt til postkasse og ringeklokkeblå besørgeres av styret. Send en e-post til styret om hvilken merking som ønskes oppdatert.

Vedlikeholdstjenester

Samtlige tjenester til sameiet koordineres av styret. Den enkelte beboer kan ikke selv bestille eller inngå avtale med disse leverandører for egen bruk. Rolfsbukta huseierforening har ansvaret for å drifte utomhus fellesarealer, herunder gangveier, vannspeil, bryggeområder og en del grøntareal.

Parkering

Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser i Rolfsbukttalleen (3 stk) og i kjellergarasjen (12 stk). For å benytte plassene utendørs, må beboer registreres i Aimo appen. Informasjon om dette ligger på sameiets hjemmeside på Vibbo. Det bes merket at plassene er tiltenkt korttidsparkering for gjester til sameiet, og de skal ikke nyttes til enten langtidsparkering av gjester eller til beboere sine kjøretøy.

**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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Store Kanal Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Techem

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. A konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år / pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Techem gjør avregningsgrunnlaget tilgjengelig på Techems beboerportal. Seksjonseier må selv logge seg på sin side hos Techem for å få tilgang til disse dataene. Beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, epost: kundeservice@techem.no

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.