



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 649 499
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 483 990	1 165 590
Sum inntekter		1 483 990	1 165 590
Kostnader			
Lønnskostnad		59 617	39 935
Annen driftskostnad		1 800 400	1 018 295
Sum kostnader		1 860 017	1 058 230
Driftsresultat		-376 027	107 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 534	1 486
Sum finansinntekter		1 534	1 486
Annen finanskostnad		57 480	60 716
Sum finanskostnader		57 480	60 716
Netto finans		-55 946	-59 230
Ordinært resultat før skattekostnad		-431 973	48 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		-431 973	48 130
Årsresultat		-431 973	48 130
Totalresultat		-431 973	48 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-431 973	48 130
Sum overføringer og disponeringer		-431 973	48 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 000	
Andre fordringer		41 217	53 483
Sum fordringer		56 217	53 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 643	222 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 643	222 301
Sum omløpsmidler		179 861	275 783
SUM EIENDELER		179 861	275 783

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 605 200	1 173 227
Sum opptjent egenkapital		-1 605 200	-1 173 227
Sum egenkapital		-1 605 200	-1 173 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 678 042	1 415 237
Sum annen langsiktig gjeld		1 678 042	1 415 237
Sum langsiktig gjeld		1 678 042	1 415 237
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357	298
Leverandørgjeld		31 619	11 352
Annen kortsiktig gjeld		75 043	22 123
Sum kortsiktig gjeld		107 019	33 773
Sum gjeld		1 785 061	1 449 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 861	275 783



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 529234

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 649 499
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 990 649 499
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 483 990	1 165 590
Sum inntekter		1 483 990	1 165 590
Kostnader			
Lønnskostnad		59 617	39 935
Annen driftskostnad		1 800 400	1 018 295
Sum kostnader		1 860 017	1 058 230
Driftsresultat		-376 027	107 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 534	1 486
Sum finansinntekter		1 534	1 486
Annen finanskostnad		57 480	60 716
Sum finanskostnader		57 480	60 716
Netto finans		-55 946	-59 230
Ordinært resultat før skattekostnad		-431 973	48 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		-431 973	48 130
Årsresultat		-431 973	48 130
Totalresultat		-431 973	48 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-431 973	48 130
Sum overføringer og disponeringer		-431 973	48 130



Organisasjonsnr: 990 649 499
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 000	
Andre fordringer		41 217	53 483
Sum fordringer		56 217	53 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 643	222 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 643	222 301
Sum omløpsmidler		179 861	275 783
SUM EIENDELER		179 861	275 783
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 605 200	1 173 227
Sum opptjent egenkapital		-1 605 200	-1 173 227



Sum egenkapital	-1 605 200	-1 173 227
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 678 042	1 415 237
Sum annen langsiktig gjeld	1 678 042	1 415 237
Sum langsiktig gjeld	1 678 042	1 415 237
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	357	298
Leverandørgjeld	31 619	11 352
Annen kortsiktig gjeld	75 043	22 123
Sum kortsiktig gjeld	107 019	33 773
Sum gjeld	1 785 061	1 449 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	179 861	275 783



Organisasjonsnr: 990 649 499
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

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

Elveveien Terrasse Boligsameie

6. mai 2022

Selskapsnummer: 5734





Velkommen til årsmøte i Elveveien Terrasse Boligsameie

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:

6. mai 2022 kl. 18:00, Fjellhamarveien 52, Fjellhamar Bruk.

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
5. Oppgradering av postkasser og porttelefon
6. Endring av husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i Elveveien Terrasse Boligsameie



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 av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 5734 Årsrapport til styrerommet.no (002).pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til KR 55 000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fiseha-Ghebremedhin Tewolde
- Martine Hemmestad Berg

Ønsker med dette å melde mitt kandidatur som styreleder i sameiet Elveveien.

Kort om meg er jeg en person som trives med å ha mange jern i ilden, og ønsker å gjøre en forskjell. Jeg jobber som daglig leder i Veni Vidi Vici, et konsern med totalt 30 ansatte. Primært jobber jeg med eiendomsutvikling, men har også oppgaver som regnskap og personal, for å nevne noen.

Jeg har flere års erfaring med styrejobb og sitter i dag som styremedlem i Økonomidekk og Trysilportalen. Jeg fungerer også som styremedlem i Trysil Bil, men venter på at dette blir registrert i Brønnøysundregisteret.

Jeg mener all min erfaring og ikke minst min driv, kan komme godt med i styret til Elveveien.

Det er flere saker jeg ønsker å ta tak i etter å ha bodd her i et par år, først som leietaker og nå som eier.

Min bestefar bygde Elveveien i sin tid, det betyr derfor mye for meg (og Emilie) at bygget blir tatt vare på- og at det er noe vi kan være stolte av.

Avslutningsvis vil jeg si at jeg trives meget godt i Elveveien, og ønsker å gjøre det jeg kan for fellesskapet.

- Shameelan Ratnakumar

Hei,

Jeg har nå siddet som styreleder i 2 år. For de som ikke kjenner meg så godt. Jeg jobber i dag som driftsleder i et vekterselskap. Jeg har ansvar for leveranse og sikkerhetstjenester til store aktører i Oslo området, som f.eks Den Norske Opera & Ballett, Freia bygget, Norsk Folkemuseum og Telenor Arena for å nevne noen. Jeg er ansvarlig for mellom 80-100 ansatte samt for lønn og regnskap. I rollen min som driftsleder er det viktig å levere tjeneste iht krav fra kundene mens også levere gode resultater økonomisk.

Jeg har bodd i sameiet siden 2018. Nå bor jeg her med min kone og vi trives veldig.

I løpet disse årene så har hjertesakene vært, bedre økonomien i sameiet, rydde



i parkerings problematikken vi har hatt tidligere, få på plass el-bil lading som øker verdien på boligene våre, investere i gode løsninger som sørger for mindre vedlikeholdsarbeid av bygget og øke kvaliteten på bygget.

Som styreleder har jeg brukt mye tid på befaringer med forskjellige leverandører for på å finne gode og økonomiske løsninger for sameiet, vært lett tilgjengelig for beboerne og prøvd å løse saker på en rettferdig og god måte.

Økonomien vår har satt en begrensning for alt styret har ønsket å utføre av vedlikehold uten å øke felleskostnadene, men dessverre så gjorde økningen av kommunalavgiftene og strømkostnadene at vi til slutt måtte øke felleskostnadene.

Jeg føler jeg har mer å gi som styreleder og ønsker derfor å fortsette som styreleder. Har også flere planer og ønsker for sameiet. Håper derfor at dere har vært fornøyde med jobben som har blitt gjort med de begrensningene vi har hatt og håper på fornyet tillit.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Hemmestad Berg

Jeg ønsker å melde meg som varamedlem i sameiet Elveveien.

Kort om meg, er jeg en handlesterk person med mye driv og en personlig agenda for å drifte Elveveien best mulig.

Jeg jobber i dag som prosjektleder innenfor eiendomsutvikling i selskapet Veni Vidi Vici.

Her er mine oppgaver å følge opp prosjektutvikling, samt nybygg.

Tidligere har jeg erfaring fra restaurantbransjen som daglig leder, og mest relevant tiden som bygningsvernkonsulent for MOLO AS. Jeg har pr.d.d ingen styreplass, men noe erfaring fra styrejobb da jeg har vært med som observatør i div styrer innenfor konsernet jeg jobber under.

Jeg ønsker å bidra og gjøre mitt beste for felleskapet.

Det er litt ekstra stas for meg å bo i Elveveien, bygget min bestefar i sin tid satt opp.

Og det ville vært en ære å få være med i styret.

Sak 5

Oppgradering av postkasser og porttelefon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslag fra styret: Styret har mottatt flere henvendelser om at porttelefonen i oppgangene ikke fungerer optimalt. Postkassene er ødelagte og gir dårlig inntrykk av sameiet.

Styrets innstilling

Styret har diskutert dette under flere styremøter, men det som begrenser utførelsen er økonomien. Hvis medlemmene i sameiet er enige så kan vi utføre oppgraderingen med en evt økning i felleskostnadene hvis økonomien pt ikke tillater dette. Helhetsinntrykket av hele bygget vil bedres ved utbedring av porttelefonene og post.

Forslag til vedtak 1

Utføre oppgaderingen med evt økning av felleskostanden

Forslag til vedtak 2

Ikke utføre oppgraderingen.

Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Mette-Lise Stave

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ny tekst inn i husordensreglene.

Styrets innstilling

Veldig bra forslag. Dette kan settes inn under **§6 RO OG ORDEN**

Forslag til vedtak

Bruk av balkong/terasse:

Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten.

Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terasser, og heller ikke bruke disse som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for naboer.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shameelan Ratnakumar	Elveveien 28 A
Styremedlem	Arild Kristoffersen	Elveveien 28 B
Styremedlem	Knut Geir Kvastad	Elveveien 28 C
Varamedlem	Sajandan Rutthira	Elveveien 28 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Elveveien Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Elveveien Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990649499, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Elveveien 28 A,b,c,

Gårds- og bruksnummer:

107 611

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

Elveveien Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Infrastruktur – Elbil lading.

Styret ved styreleder har vært på befaring sammen med 10 autoriserte leverandører for å bygge ladeinfrastrukturen. Vi mottok 10 tilbud med forskjellige løsninger og forskjellig prisnivå. Styreleder har samarbeidet med elbilforeningen for å finne beste og den mest økonomiske løsningen for å bygge dette. Denne jobben pågikk over flere uker og på høsten 2021 var infrastrukturen på plass.

Vannlekkasje i 28C

Styret ved styreleder fikk melding om mugg og sopp i oppgangen. Dette har vært et problem tidligere, der man kun har vasket og malt over problemet. Forsikringen hadde ikke dekket disse skadene, da feilen ligger i byggemåten. Sameiet måtte da ha betalt for reperasjon av dette noe som hadde økt felleskostnadene betraktelig. Varmluft fra teknisk rom og kalde vegger og vinteren var årsaken. Styret prøvde å kontakte forskjellige leverandører uten å få hjelp pga pandemien. Styret kom i kontakt med Polygon på sensommeren 2021 som kunne utføre vask, men man måtte utføre større vedlikehold for å unngå at dette dukket opp igjen.

07.januar 2022 økte dette problemet. Styret var på befaring og problemet hadde økt drastisk. Det var kondens i hele oppgangen. Styret kontaktet forsikringen som sendte entreprenør. Årsaken til avviket var lekkasje fra varmtvannstanken og varme/kondens fra teknisk rom. Entreprenøren leverte inn rapport til forsikringen, forsikringen ville dekke skade, men krevde at ventilasjon ble utbedret. Styret gjennomførte befaringer med Ateam og Energima. Ateam ble valgt og monterte ventilasjon i oppgang B og C. Lørenskog rørleggerbedrift utførte reparasjon på varmtvannstankene og isolerte også rørene.

Vasket opp etter beboer i oppgang B

Styret ved styremeldem mottok melding 14.september 2021 om at en leietaker hadde griset til i oppgang B. Det luktet forferdelig i oppgangen. Styret prøvde å få tak i eier av boligen, men han var ikke til så mye hjelp. Leietakeren har vi ikke fått tak i. Styret bestilte først vask fra vaskefirmaet i sameiet, men lukten forsvant ikke. Deretter ble det bestilt nedvask av oppgangen fra et eksternt firma. Etter grundig vask forvant lukten. Denne kostnaden måtte sameiet stå for da eier av leiligheten ikke var samarbeidsvillig.

Reparasjon av takrenner

Det gamle styret mottok tilbakemelding fra håndverker i 2019/2020 om at takrennene måtte repareres. Blikkenslager foretok ny befaring og utførte arbeidet. Årsaken til at man ventet så lenge med denne reparasjonen ikke kunne utføres på vinterstid og økonomien. Arbeidet ble utført på en god og økonomisk måte

Nye søppelcontainere

Styret ved styreleder bestilte nye søppelcontainere. Dette pga utfordringen med søppel/avfall på utsiden og for å få området til å se mer attraktiv ut. Styreleder har også



vært i dialog med ROAF for å se på flere løsninger, men er begrenset pga strømkablene over containerne.

Parkering

Styret ved styreleder må kontinuerlig følge opp gjesteplassene og reserverte plasser. Altfor ofte feilparkerer biler på reserverte plasser. Vi har også hatt beboere som dessverre har misbrukt gjesteplassene.

Det har vært en del oppsigelser og nye avtaler ift leie av p-plass.

Beboerklager/saker

Oppfølging av klager og saker meldt inn til styret via Facebook, Mail, Messenger og Vibbo.

Styret ved styreleder mottar tilbakemeldinger og klager fra beboere gjennom disse kanalene. Disse svares, og man følger opp sakene.

Styret har også måtte bistå nye beboere, leietakere og utleiere med forskjellige saker og forespørsler.

Styremøter

Styret har avholdt 4 styremøter og 1 generalforsamling i 2021. Styret har kontinuerlig dialog ift utfordringer og forbedringer på messenger gruppen til styret.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 483 990.

Dette er høyere enn budsjettert. Dette er pga lånet som ble tatt opp for å betale for ladere til elbil i garasjen. Alle som bestilte dette betalte inn 15.000 kr i etterkant.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 860 017.

Dette er høyere enn budsjettert. Økte kommunale avgifter på vann og avløp samt økte energikostnader er hovedårsaken

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 431 973 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 72 842.

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 32 100.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til 146 700. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elveveien Terrasse Boligsameie.

Lån

Elveveien Terrasse Boligsameie har lån i OBOS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økte felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Seksjonssameiet Elveveien Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Seksjonssameiet Elveveien Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers 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 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

Penneo Dokumentnøkkel: CMT14-622YD-Y17EN-JSUDV-A5ZTL-OF056



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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CMT14-622YD-Y17EN-JSUDV-A5ZTL-OF056



SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE ORG.NR. 990 649 499, KUNDENR. 5734

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 271 190	1 165 590	1 174 000	1 380 000
Innbetalinger		2 800	0	0	0
Andre inntekter	3	210 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 483 990	1 165 590	1 174 000	1 380 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 367	-4 935	-5 000	-7 367
Styrehonorar	5	-52 250	-35 000	-35 000	-52 500
Revisjonshonorar	6	-6 294	-7 084	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-81 000	-85 200
Konsulenthonorar	7	-5 763	-4 774	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-576 472	-91 569	-110 000	-32 100
Forsikringer		-139 769	-133 975	-138 000	-146 700
Kommunale avgifter	9	-404 158	-287 315	-230 000	-445 000
Energi/fyring		-228 578	-78 648	-100 000	-142 300
TV-anlegg/bredbånd		-134 912	-115 904	-119 000	-141 000
Andre driftskostnader	10	-223 330	-220 148	-229 000	-246 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 860 017	-1 058 230	-1 070 000	-1 316 867
DRIFTSRESULTAT		-376 027	107 360	104 000	63 133
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 534	1 486	0	0
Finanskostnader	12	-57 480	-60 716	-54 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 946	-59 230	-54 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		-431 973	48 130	50 000	10 133
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	48 130		
Udekket tap		-431 973	0		



SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE ORG.NR. 990 649 499, KUNDENR. 5734

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 164	12 703
Kundefordringer		15 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 053	40 780
Driftskonto OBOS-banken		73 954	127 666
Driftskonto OBOS-banken II		7 010	7 010
Sparekonto OBOS-banken		42 680	87 625
SUM OMLØPSMIDLER		179 861	275 783
SUM EIENDELER		179 861	275 783
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 605 200	-1 173 227
SUM EGENKAPITAL		-1 605 200	-1 173 227
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 678 042	1 415 237
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 678 042	1 415 237
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 046	22 263
Leverandørgjeld		31 619	11 352
Påløpte renter		357	298
Annen kortsiktig gjeld	15	48 997	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 019	33 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 861	275 783
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __. __. 2022

Styret i Seksjonssameiet Elveveien Terrasse



Shameelan Ratnakumar /S/

Arlid Kristoffersen /S/

Knut Geir Kvastad /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 173 840
Parkering	90 750
Garasje	8 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 272 690

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 271 190

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil ladere	210 000
SUM ANDRE INNETEKTER	210 000

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

Arbeidsgiveravgift	-7 367
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 367

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 52 250.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 129, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 763
SUM KONSULENTHONORAR	-5 763

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 330
Drift/vedlikehold elektro	-485 478
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 664
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-576 472

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-229 095
Renovasjonsavgift	-175 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 158

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 787
Vaktmestertjenester	-48 912
Renhold ved firmaer	-89 768
Snørydding	-74 985
Andre fremmede tjenester	-875
Trykksaker	-1 586
Andre kostnader tillitsvalgte	-129



Andre kontorkostnader	-569
Porto	-889
Bank- og kortgebyr	-2 830
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 330

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	55
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 479
SUM FINANSINNTEKTER	1 534

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 932
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 548
SUM FINANSKOSTNADER	-57 480

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	84 763
Nedbetalt i år	40 809
	-1 374 428

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-310 027
------------------	----------



Nedbetalt tidligere	
Nedbetalt i år	6 413
	-303 614
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 678 042

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	140
Påløpt leverandørgjeld	-49 137
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 997



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Elveveien Terrasse Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med AS Gårdpass som kan kontaktes på telefon.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Gårdpass om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565815. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Elveveien Terrasse Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

2008	Strømopplegg garasjer/utekontakter
------	---------------------------------------



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 6.05.22

Selskapsnummer: 5734 **Selskapsnavn:** Elveveien Terrasse Boligsameie

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.