



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 109 001
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NEDRE STIABERGET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		428 440	249 600
Sum inntekter		428 440	249 600
Kostnader			
Lønnskostnad		26 424	27 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 350	9 425
Annen driftskostnad		1 149 851	176 125
Sum kostnader		1 182 625	212 934
Driftsresultat		-754 184	36 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	121
Sum finansinntekter		78	121
Annen finanskostnad		22 998	
Sum finanskostnader		22 998	0
Netto finans		-22 920	121
Ordinært resultat før skattekostnad		-777 104	36 787
Ordinært resultat etter skattekostnad		-777 104	36 787
Årsresultat		-777 104	36 787
Totalresultat		-777 104	36 787
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-777 104	36 787
Sum overføringer og disponeringer		-777 104	36 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		75 949	5 499
Sum varige driftsmidler		75 949	5 499
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 949	5 499
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 120	8 913
Sum fordringer		3 120	8 913
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 700	122 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 700	122 581
Sum omløpsmidler		659 819	131 494
SUM EIENDELER		735 768	136 993

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			118 743
Udekket tap		658 362	
Sum opptjent egenkapital		-658 362	118 743
Sum egenkapital		-658 362	118 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		834 048	
Sum annen langsiktig gjeld		834 048	0
Sum langsiktig gjeld		834 048	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		176	
Leverandørgjeld		530 794	16 150
Annen kortsiktig gjeld		29 112	2 100
Sum kortsiktig gjeld		560 082	18 250
Sum gjeld		1 394 130	18 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		735 768	136 993



Årsmøte 2021

Nedre Stiabergget Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 21. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Nedre Stiaberget Sameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 13:14 og lukker 21. mars kl. 13:14. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/6246/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Stiaberget Sameie

Eirik Otto Skogen

Espen Hovland

Frode Tønning



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kyrre Dyregrov

Kari Waage

Forslag til vedtak

Kyrre Dyregrov og Kari Waage er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000,

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 24.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 24.000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 754 184, og foreslås delvis dekket ved overføring fra egenkapital samt lån.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2020 - 6246 Nedre Stiabergget Sameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Otto Skogen	Nedre Stiabergget 30
Styremedlem	Espen Hovland	Nedre Stiabergget 32
Styremedlem	Frode Tønning	Nedre Stiabergget 38
Varamedlem	Yngve Johansen	Nedre Stiabergget 6

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

Generelle opplysninger om Nedre Stiabergget Sameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Nedre Stiabergget Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990109001, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Nedre Stiabergget 6 - 56

Gårds- og bruksnummer :
136 314

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nedre Stiabergget Sameie 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

**Styrets arbeid.**

Den pågående pandemi har naturlig nok også preget styrets arbeid i 2020. Det har vært begrensninger i muligheten for fysiske møter. Det har vært avholdt 4 styremøter, hvorav noen digitalt. Men det har i tillegg vært gjennomført en rekke befaringer, kontroller og møter som har vært avholdt under trygge forhold utendørs og på telefon.

Men det er med tilfredshet styret kan konstatere at arbeidet med takfornyning og inndekking av piper ble gjennomført som planlagt. Dette arbeidet krevde innsats både fra den enkelte eier og styret.

Det er blitt utført en lenge etterlengtet oppgradering av fellesområdet mellom eiendommene 34 og 36.

Arbeidene med Sotrasambandet (SVV) har medført at vi midlertidig må avstå et mindre areal foran garasjen. Det er mottatt kompensasjon for dette med kr. 1.000,-. Styret har også inngått en avtale med SVV og utførende entreprenør om å være mellomledd og koordinator ved felles oppgjør for nødvendig støyskjerming.

På grunn av smittefare, så har det bare vært avholdt en dugnad med godt oppmøte og påfølgende grilling. Styret hadde planer for både sosiale aktiviteter og en dugnad for å rydde bort nedsagde trær og annet avfall på fellesområdet. Dette lot seg ikke gjennomføre, men arbeidet med å rydde må følges opp så snart en redusert smittefare tillater.

Det er utarbeidet en plan for vedlikeholds- og dugnadsarbeid for 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 428 440.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 182 625. Dette var hovedsakelig kostnader forbundet med rehabilitering av bygg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 754 184 og foreslås delvis dekket ved overføring fra egenkapital samt lån.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 99 737.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 6 825.

Lån

Nedre Stiabergget Sameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %.

Løpetiden er 7 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2020 er budsjettet til kr 43 060.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Nedre Stiaberg Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Stiaberg Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 777 104,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 22. februar 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



NEDRE STIABERGET SAMEIE ORG.NR. 990 109 001, KUNDENR. 6246

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	405 600	249 600	406 000	406 000
Ladepunkt		21 840	0	0	25 000
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		428 440	249 600	406 000	431 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 424	-3 384	-3 384	-3 384
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Avskrivninger	13	-6 350	-9 425	-5 497	0
Revisjonshonorar	6	-4 455	-4 305	-4 455	-4 558
Forretningsførerhonorar		-42 005	-40 820	-42 010	-43 060
Konsulenthonorar	7	-2 573	-25 373	-1 000	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-1 013 822	-47 144	-823 000	-77 000
Forsikringer		-6 590	-6 089	-6 395	-6 825
Ladepunkt		-29 027	0	0	-25 000
Energi/fyring		1	5 678	0	0
Andre driftskostnader	9	-51 379	-58 072	-59 790	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 182 625	-212 934	-969 531	-246 327
DRIFTSRESULTAT		-754 184	36 666	-563 531	184 673
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	78	121	0	0
Finanskostnader	11	-22 998	0	-21 000	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 920	121	-21 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		-777 104	36 787	-584 531	132 673
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	36 787		
Fra opptjent egenkapital		-118 742	0		
Udekket tap		-658 362	0		



NEDRE STIABERGET SAMEIE ORG.NR. 990 109 001, KUNDENR. 6246

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	75 949	5 499
SUM ANLEGGSMIDLER		75 949	5 499
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	856
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 590
Andre kortsiktige fordringer	14	3 085	1 467
Driftskonto OBOS-banken		656 163	122 047
Sparekonto OBOS-banken		537	534
SUM OMLØPSMIDLER		659 819	131 494
SUM EIENDELER		735 768	136 993
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	118 743
Udekket tap	15	-658 362	0
SUM EGENKAPITAL		-658 362	118 743
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	834 048	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		834 048	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 300	2 100
Leverandørgjeld		530 794	16 150
Påløpte renter		176	0
Annen kortsiktig gjeld	17	27 812	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		560 082	18 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		735 768	136 993
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



8

Nedre Stiaberget Sameie

Bergen, __.__.2021
Styret i Nedre Stiaberget Sameie

Eirik Otto Skogen/S/

Espen Hovland/S/

Frode Tønning/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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	390 000
Dugnad	15 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	405 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Statens Vegvesen, avgitt grunn	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	960
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 424

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 24 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 455.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53
Andre konsulentonorarer	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 573

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-970 073
Drift/vedlikehold elektro	-21 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 241
Kostnader dugnader	-6 779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 013 822

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 048
Driftsmateriell	-916
Snørydding	-36 075
Trykksaker	-270
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-1 848
Porto	-484
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 834
Velferdskostnader	-415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 379

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	75
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
SUM FINANSINNTEKTER	78

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 998
SUM FINANSKOSTNADER	-22 998

NOTE: 12**REHABILITERING**

Støytiltak, satt opp på vegne av Statens Vegvesen	1 399 689
Tilskudd fra Statens Vegvesen	-1 424 156
Rest, ikke benyttet tilskudd fra Statens Vegvesen	24 467
SUM REHABILITERING	0

Oppføring av støyskjerming på vegne av Statens vegvesen. Sameiet skal ikke ha eierskap etter ferdigstillelse. Prosjektet er ikke ferdigstilt pr 31.12.20 og flere kostnader vil påløpe.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler		
Tilgang 2015	47 125	
Avskrevet tidligere	-41 627	
Avskrevet i år	-5 497	1
Mur og rekkverk		
Tilgang 2020	76 800	
Avskrevet i år	-853	
		75 947
Lekeapparat		
Tilgang 2013	18 930	
Avskrevet tidligere	-18 929	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		75 949
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 350

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil 2020, fakturert 2021	3 085
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 085

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2020	-900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	65 952	
		-834 048
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-834 048

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		-70
Påløpte kostnader		-3 275
Statens Vegvesen, rest ikke benyttet tilskudd		-24 467
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-27 812



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ingen kontorfunksjon, men kan kontaktes på e-post; nedrestiabergget@styrerommet.no. Se Nedre Stiabergget Sameies informasjons- og tjenesteportal Vibbo: www.vibbo.no for ytterligere informasjon

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6611787. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Vedtektene sier at det skal velges 1 leder, 2 medlemmer og 1 varamedlem. Totalt 4 personer. I de siste periodene har styret valgt å la varamedlem være et likeverdig medlem av styret. Arbeidsoppgaver har vært fordelt slik at alle har bidratt etter evne og kapasitet. Dette har fungert godt og honorar blir fordelt med lik sum til til alle 4.

Innstilling

Denne gang står hele styret på valg, men 3 av de nåværende medlemmene har sagt seg villig til gjenvalg. Dette er viktig for kontinuiteten og samtidig er det godt at en av våre nyere beboere i nr. 12 har sagt ja til å gå inn i styret. Dette blir bra, men det er mest hensiktsmessig at styret selv kan konstituere seg og bli enig om rollefordeling. Samtidig må de sørge for kontinuitet fremover.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Espen Hovland

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Yngve Johansen

Frode Tønning

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Anette Landro Sjøflot



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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