



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 007  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1  
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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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, 05.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 007 834	1 950 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 007 834</b>	<b>1 950 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 571 762	2 463 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 862</b>	<b>2 573 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>321 971</b>	<b>-623 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		916	4 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>916</b>	<b>4 588</b>
Annen finanskostnad		43 401	52 148
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 401</b>	<b>52 148</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 485</b>	<b>-47 560</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 486	-670 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 461	53 537
Sum fordringer		61 461	53 537
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		824 082	552 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		824 082	552 719
Sum omløpsmidler		885 544	606 256
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885 544</b>	<b>606 256</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		720 316	999 803
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-720 316</b>	<b>-999 803</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-720 316</b>	<b>-999 803</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 492 868	1 575 817
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 492 868</b>	<b>1 575 817</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 492 868</b>	<b>1 575 817</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		242	250
Leverandørgjeld		56 287	209
Annen kortsiktig gjeld		56 463	29 783
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>112 992</b>	<b>30 242</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 605 860</b>	<b>1 606 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>885 544</b>	<b>606 256</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251699

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 289 007  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1  
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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 971 289 007  
SAMEIET SØNDRE RØD 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 007 834	1 950 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 007 834</b>	<b>1 950 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 571 762	2 463 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 862</b>	<b>2 573 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>321 971</b>	<b>-623 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		916	4 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>916</b>	<b>4 588</b>
Annen finanskostnad		43 401	52 148
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 401</b>	<b>52 148</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 485</b>	<b>-47 560</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 486	-670 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>



Organisasjonsnr: 971 289 007  
SAMEIET SØNDRE RØD 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 461	53 537
Sum fordringer		61 461	53 537
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		824 082	552 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		824 082	552 719
Sum omløpsmidler		885 544	606 256
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885 544</b>	<b>606 256</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		720 316	999 803
Sum opptjent egenkapital		-720 316	-999 803



Sum egenkapital	-720 316	-999 803
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 492 868	1 575 817
Sum annen langsiktig gjeld	1 492 868	1 575 817
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 492 868</b>	<b>1 575 817</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	242	250
Leverandørgjeld	56 287	209
Annen kortsiktig gjeld	56 463	29 783
Sum kortsiktig gjeld	112 992	30 242
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 605 860</b>	<b>1 606 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>885 544</b>	<b>606 256</b>



Organisasjonsnr: 971 289 007  
SAMEIET SØNDRE RØD 1

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

Sameiet Søndre Rød 1

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 25. april 2022

Selskapsnummer: 4417





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Søndre Rød 1

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4417>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Felle begge de to furutrærne utenfor nr 36
7. Felle det nordre furutreet utenfor nr 36B
8. Bruk av fellesarealer i kjellere
9. Fjerne enslig bjørk ved biloppstillingsplassene utenfor nr 38
10. Fjerne furubusk på store plenen
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Søndre Rød 1**



Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Kristina Bennin (Sameiets forretningsfører i OBOS) velges som digital møteleder.

**Forslag til vedtak**

Kristina Bennin (Sameiets forretningsfører i OBOS) velges som digital møteleder.

Sak 2

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Matz Jenssen er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 4417 Sameiet Søndre Rød.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

## Felle begge de to furutrærne utenfor nr 36

### Forslag fremmet av:

Lars Buer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

### Styrets innstilling



Styret skal forvalte fellesskapets interesser, og mener at furutrærne er med på å gi sameiet vårt identitet og skal ikke felles med mindre de er til fare, er døende/ dødt eller er til stor sjenanse. Styret støtter ikke forslaget om å felle begge trærne.

#### **Forslag til vedtak**

Felle begge de to furutrærne utenfor nr 36

#### **Vedlegg**

2. Sameiet Søndre Rød 1.pdf

Sak 7

### **Felle det nordre furutreet utenfor nr 36B**

#### **Forslag fremmet av:**

Lars Buer

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dersom årsmøte velger å stemme nei til forslag 2, ønsker jeg at det stemmes over å fjerne det ene treet som står utenfor balkongene i oppgang B. Argumentasjonen er den samme som for forslag 2. Har lagt ved noen bilder som viser situasjon og trærne det er snakk om. Samme forslag ble fremmet på årsmøte 2021 og den gang ble det resultatet dessverre at det var 12 som stemte for og 13 imot. Håper at dette snur på dette årsmøte.

#### **Styrets innstilling**

Styret skal forvalte fellesskapets interesser, og mener at furutrærne er med på å gi

sameiet vårt identitet og skal ikke felles med mindre de er til fare, er døende/ dødt eller er til stor sjenanse. Styret ser at dette treet er til sjenanse for beboerne og støtter forslaget med tre mot én stemme

#### **Forslag til vedtak**

Felle det nordre furutreet utenfor nr 36B



Sak 8

## Bruk av fellesarealer i kjellere

### Forslag fremmet av:

Erik Urheim

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2021 ga styret i oppgave å vurdere bruk av fellesarealer i kjellere i alle fire blokker. Bakgrunnen var ønsker om etablering av blant annet treningsrom, plass for preparering av ski, hobbyrom, sykkelreparasjoner med mer.

Styret har sett på forslagene samt dagens bruk av fellesarealene og kommet frem til et forslag til disponering av fellesarealene.

Forslaget fremmes som én løsning uten alternativer, og der løsningen gjennomføres som ett tiltak.

Følgende funksjoner er vurdert:

- Tørkerom (gjelder eksisterende tørkerom i nr 34, male overflater).
- Sykkelparkering (investeringsbehov er sykkelstativ og ny dør utenfra i nr 38).
- vaskerom for vask av grovt utstyr deriblant sykler (ingen tiltak = ingen kostnad).
- Skismøring og hobby (belysning, strøm og mekanisk avtrekk).
- Treningsrom (gjelder dagens tørkerom i nr 36, male overflater).

Tiltakene er grovt kalkulert til ca kr 100.000 - 150.000 totalt.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag til ny disposisjon av fellesarealer i kjeller vedtas (se planskisse). Forslaget legges inn i vedlikeholdsplanen som ett samlet tiltak og kostnadsregnes.

### Vedlegg

3. F4E14891-6934-4503-BC80-8D9E920BE2B3.jpeg



Sak 9

## Fjerne enslig bjørk ved biloppstillingsplassene utenfor nr 38

**Forslag fremmet av:**

Erik Urheim

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Skogen vest for nr 38 ble tynnet i fjor. Det står igjen én stor, enslig og skamklipt bjørk. Både sevje og fugleskitt renner ned på bilene.

**Styrets innstilling**

Styret skal forvalte fellesskapets interesser, og mener at furutrærne er med på å gi sameiet vårt identitet og skal ikke felles med mindre de er til fare, er døende/ dødt eller er til stor sjenanse. Styret er delt i sin vurdering av forslaget, med tre som er for og en som er avholdende.

**Forslag til vedtak**

Bjørka fjernes.

**Vedlegg**

4. Bjørk.jpg

Sak 10

## Fjerne furubusk på store plenen

**Forslag fremmet av:**

Erik Urheim

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det som opprinnelig var en furubusk har vokst seg stor og formløs. Sist dugnad ble flere store grener saget av etter at snø over flere vintre hadde bøyd disse mot bakken. Det som står igjen av den ser ikke fint ut og foreslås erstattes av noe annet som ikke blir så stort.

**Styrets innstilling**

Styret skal forvalte fellesskapets interesser, og mener at furutrærne er med på å gi sameiet vårt identitet og skal ikke felles med mindre de er til fare, er døende/ dødt eller



er til stor sjenanse. Styret er delt i sin vurdering av forslaget, med to som er for og to som er avholdende

### **Forslag til vedtak**

Furubusk fjernes og erstattes med en annen busk som ikke blir så stor.

### **Vedlegg**

5. Furubusk.jpg

Sak 11

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Knigge

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- David Skålid Amundsen
- Lene Lysell

Sak 12

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kyrre Øygarden
- Matz Jenssen



Sameiet Søndre Rød 1  
Ostadalsveien 34-40, [www.bssr.no](http://www.bssr.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Urheim	Ostadalsveien 38 A
Styremedlem	Inger Halldis Bruun	Ostadalsveien 36 B
Styremedlem	Hedda Landsverk Farberg	Ostadalsveien 34 A
Styremedlem	Thomas Knigge	Ostadalveien 40 A
Varamedlem	Ole Andreas Espås	Ostadalsveien 36 B
Varamedlem	Magnus Randers Thorsen	Ostadalsveien 38 B

### Valgkomiteen

Kyrre Øygarden	Ostadalsveien 40 B
Matz Jenssen	Ostadalsveien 36 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

**Generelle opplysninger om Sameiet Søndre Rød 1**

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Søndre Rød 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971289007, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Ostadalsveien 34-40

Gårds- og bruksnummer:

11 285

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

Sameiet Søndre Rød 1 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 Partner Revisjon.



## Styrets arbeid

### 1 Arbeider

Oppfølgingssaker fra Årsmøtet i 2021:

- **Plan for bruk av ledige fellesarealer i kjeller:** Styret fremmer forslag til årsmøtet 2022 om bruk av tørkerom, vaskerom og rullerom i hver blokk. Innkomne forslag fra sameirene er til sykkelparkering, sykkelreparasjon, vaskerom, hobbyrom, trimrom, skistall og skismørebod. Styret egger opp til at man velger styrets forslag eller ikke noe. Dersom forslag vedtas legges det inn i vedlikeholdsplanen.
- **Trampoline:** Avtale med eier inngått. Erfaringene fra siste sesong er bare positive. Ingen hendelser og ingen klager. Nabosameiet ble varslet men hadde ingen motforestillinger.
- **Redusere gjenklang fra metallinstallasjoner i og på bygningsmassen:** Saken gjelder strukturlyd som forplanter seg i bygningskonstruksjonen når man slår/kommer borti for eksempel metallrekkverkene. Styret har vært i dialog med akustiker som svarer at det er ingen enkle løsninger å ta strukturlyd i ettertid. Skal det gjøres noe med det må rekkverket demonteres og festes på nytt med vibrasjonsdempende materiale i innfestingen (Sylodynbrikker). Styret mener dette ikke et gjennomførbart tiltak og anbefaler ikke å legge det inn i vedlikeholdsplanen. Alternativt kan den enkelte sameier gjøre tiltak inne i leilighetene med påforingsvegger og nedsenket tak.
- **Isolering av hovedvannrør:** Styret har snakket med rørleggere som har utført annet arbeid for oss i sameiet, men de har frarådet oss å bruke noe tid på dette fordi det ikke er et problem. Styret har slått seg til ro med det og ikke foretatt seg noe mer.

Styremøter: Styret har avholdt 9 styremøter, ett regnskapsmøte (16.3.2021) og ett budsjettmøte (8.10.2021) med regnskapsfører. Møtene planlegges og referatføres på styrerommet.no, hvor styret håndterer alle saker fra ajourhold av vedlikeholdsplanen til håndtering av sameiets økonomi.

Pandemien: Som følge av Pandemien ble årsmøtet i 2021, flere av styremøtene og møtene med OBOS gjennomført digitalt. Dette har etter styrets vurdering fungert greit, bortsett fra for årsmøtet hvor saker som burde vært diskutert i plenum ikke ble det, men kun stemt over. Dette gjaldt bruk av arealer, felling av trær, samt oppdaterte husordensregler og vedtekter. Beslutninger ble imidlertid fattet for alle disse. Styret har opprettholdt det utvidede omfanget av trappevask der også rekkverk og felles dørhåndtak vaskes.

Informasjon: Styret valgte våren 2020 å ta i bruk Vibbo. All informasjon som sameieren har behov for er tilgjengelig på Vibbo og holdes oppdatert her. 46 av 49 seksjoner er tilknyttet Vibbo. Styret vet hvem som ikke bruker tjenesten og de får alt levert på papir, skriftlig. Styret oppfatter at Vibbo og styrets arbeidsområde Styrerommet.no fungerer etter hensikten.

HMS: Styret har i 2021 fulgt opp og ajourholdt HMS-planen for forebygging, kontroll og oppfølging av helse, miljø og sikkerhet (HMS-plan). Planen er levende og kan fremvises ved henvendelse til styreleder. Planen viser hva som skal kontrolleres og når, mens aksjoner og oppfølging av disse fremgår av styremøtereferatene. Det er ikke avdekket feil eller mangler av alvorlig grad i 2021.



Naboskap: Styret informerte sameiet Ostadalsveien 42 om avtalen som er inngått om bruk av trampoline. De hadde ingen kommentarer til denne eller til tiltaket.

## 2 Regnskapsføring

Sameiet har ikke gjort endringer i regnskaperførebistanden fra OBOS. Styret er godt fornøyd med tjenestene som leveres og erfarer at disse er godt tilpasset sameiets behov og styrets egeninnsats.

## 3 Økonomi

Viser til Årsberetningen.

## 4 Vedlikehold og oppgraderinger

### 4.1 Vaktmestertjenester

Sameiet har gjennomgått, tydeliggjort og utvidet kontrakten på sommervedlikehold med Gårdreform AS.

- Maskinell gressklipping maks 4 cm, kanter 2-4 ganger i sesongen avhengig av sted, og klipping av hekken mot Ostadalsveien ved nr 34.
- Maskinell rydding av snø på avtalte arealer. Ryddingen skjer uoppfordret etter hvert snøfall på minimum 5 cm. Strøing ved behov.

Sameiet har kontrakt med Hjelpende Hånd som er her to ganger i måneden, partallsuker. HH har sammen med styret laget en fast årsplan for oppgaver som skal utføres. «Vår mann» melder større avvik til styret, og styret gjør direkte bestillinger på mindre arbeider. Styret holder oversikt over timeforbruket, og benytter ubenyttet tid til forefallende vedlikeholdsarbeid.

Sameiet har kontrakt om trapperomsvask med Gold Service AS ukentlig:

- Gulv uavhengig av type gulvbelegg vaskes grundig.
- Frie vannrette flater, vindusposter og belysning i nå høyde.
- Glass i inngangsparti holdes fri for flekker og fingermerker både innvendig og utvendig.
- Inngangsmatte ristes / støvsuges.
- 

Følgende arbeider utføres en gang pr. måned:

- Tilgjengelig gulvlist.
- Rekkverk og gelender. Som følge av pandemien gjøres dette samt dørhåndtak inntil videre ukentlig.
- Styret har fra 2022 ønske om å utvide omfanget til også å gjelde vask av nymalte vegger i trapperommene, hver tredje uke.

Styret er i all hovedsak fornøyd med arbeidene som utføres, men arbeidene utendørs som utføres av Gårdreform følges tett opp.



## 4.2 Vedlikeholdstiltak og -plan

Styret har en vedlikeholdsplan med alle kjente behov og ønsker for oppgraderinger av bygningsmassen, tekniske anlegg og uteområdene. Planen holdes løpende ajour. Tiltakene er satt i prioritets rekkefølge, og vil bli søkt gjennomført fortløpende.

Gjennomførte tiltak i 2021 er nærmere redegjort for i kap 4.3.

Av gjestående tiltak med prioritet 1 er det oppgradering av trapperommene som planlegges gjennomført i 2022, samt tilsyn og eventuelle tiltak på piper og ildsteder. Av tiltak gitt prioritet 2 er det sykkelparkering, og av tiltak gitt prioritet 3 er det oppgradering av fasader, parkeringsplass utenfor nr 38 og utomhusanlegget generelt.

## 4.3 Bygningsmassen og tekniske anlegg

Planlagte arbeider med oppussing av trapperommene ble av ulike årsaker forsinket til oppstart januar 2022.

Alle inngangsdører ble i 2021 pusset og oljet.

Mentum Byggsikring AS utfører vedlikehold ved behov på dører, lås og beslag. Sameiet har hatt uforholdsmessig store kostnader med dørpumpene som følge av feil bruk, når disse låses i åpen posisjon. Det brukes makt med det resultat at dørpumper går i stykker. Det er hengt opp beskrivelser på dørene hvordan dette skal gjøres.

Styret har fått utført radonmåling i kjeller høsten 2020. Ingen alarmerende resultater, men vi gjennomført en ekstra måling i første etasje i nr. 34 og nr. 36 som var de høyeste av målingene. Alle målinger viste under 200 bq bortsett fra for de to nevnte adresser. Ny måling vinteren 2021 viste ok verdier bortsett fra i én bod. Utførende selskap mente imidlertid det ikke var nødvendig med tiltak da alt ellers var i orden.

## 4.4 Uteområdene

Det var ikke planlagt arbeider på uteområdene i perioden, og det er heller ikke gjort arbeider utover normalt vedlikehold og tynning, spesielt i skogen nærmest parkeringsplassene på østsiden.

## 4.5 Dugnad

### Vårdugnaden

Vårdugnaden ble avholdt 6. og 8. mai i strålende dugnadsvær. Mellom 10 og 15 mennesker deltok hver av dagene. Det var på forhånd hengt opp oppslag om hvilke oppgaver som var ønsket utført slik at alle fikk anledning til å velge oppgave og tidspunkt. Foruten det ordinære med raking, kosting (grus blir lagt i stien mellom nr 36, 34 og Ostadalsveien) ble redskapsboddøren malt og krattskog beskåret.

### Høstdugnaden

ble avholdt torsdag 14. og lørdag 16. oktober. Det var fint og mildt dugnadsvær. Torsdag møtte 5-6 sameiere. Lørdag møtte 12-13 sameiere. Hovedoppgaven var å fjerne trær og kratt i skråningene mot øst utenfor nr 36 og nr 38, mellom store plenen og Ostadalsveien, og ellers på området. Containeren ble fylt til randen takket være iherdig innsats med å kutte alt opp i små biter. For de større trærne og kvistene engasjerte vi Stubbeteknikk for å flise det opp og



strø det ned skråningen mot skogen. Ellers spylte vi søppelcontainere, rakte mye barnåler, støvsuget kjeller i nr 34, 36 og 40. Hekkene ved nr 38 og store plenen ble tatt av Matz og Halldis før dugnaden.

#### Godtgjørelse

Timesatsen for dugnadsinnsats er kr 150/ timer og inntil 8 timer kan godtgjøres. Forutsetningen er at innsatsen er til fellesskapets beste.

## 5 Utleieleiligheten

Utleieforholdet har i 2021 vært stabilt og uten noen som helst problemer. Styret besluttet å øke felleskostnaden med 6,4 % i samråd med forretningsfører. Den har stått uendret siden kontraktsinngåelse med nåværende leietaker den 21.2.2019.

## 6 Parkeringsplasser

Kartskisse over sameiets parkeringsplasser holdes oppdatert og er tilgjengelig på Vibbo. Styret disponerer over sameiets parkeringsplasser og tildeler plasser. Tildelt plass følger ikke leiligheten. Kriterier for tildeling er besluttet av styret og kan leses på sameiets webside. Det er tre gjesteplasser i sameiet til bruk for gjester, håndverkere og tilsvarende. Styret har måte presisere at disse ikke er for bil nr 2.

Per årsskiftet 2021/22 er 9 av 15 ladeplasser i bruk av sameiere med el-bil. Dette er en økning på to brukere fra forrige periode. Styret ser ikke behov for å starte utredning om utvidelse av anlegget.



## 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 2 007 834.

Innkrevde felleskostnader er i samsvar med budsjett med fradrag av dugnadskompensasjon. Det er krevet inn kr 49 550 i strøm fra lading av el-bil. Budsjettetert kapitalinnkalling er ikke gjennomført i 2021, men ble utsatt til 2022.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 685 862.

Dette er lavere enn budsjettetert og skyldes i hovedsak at planlagt oppussing av trapperom ikke ble gjennomført før i 2022.

### Resultat

Årets resultat på kr 279 486 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. 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 772 552.

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 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har er budsjettert økt med 4%. Dette er i samsvar med indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

### Lån

Sameiet Søndre Rød 1 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 3,2% pt. 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 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Til generalforsamlingen i Sameiet Søndre Rød 1

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Søndre Rød 1' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 279.486. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten, herunder kommentarer til årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125, Østlægg 1

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300  
17 av 32

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no  
4417 Sameiet Søndre Rød.pdf

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

SIGNICAT  
30.03.2022



Uavhengig revisors beretning for Sameiet Søndre Rød 1



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30. mars 2022

**PARTNER REVISJON AS**

**Ellen Austenå**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125, Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300  
18 av 32

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no  
4417 Sameiet Søndre Rød.pdf

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT  
30.03.2022



**SAMEIET SØNDRE RØD 1**  
**ORG.NR. 971 289 007, KUNDENR. 4417**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 958 214	1 931 932	1 974 000	2 050 000
Ladepunkt		49 550	0	0	0
Andre inntekter	3	70	18 546	600 000	600 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 007 834</b>	<b>1 950 478</b>	<b>2 574 000</b>	<b>2 650 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-13 750	-14 000	-14 000
Regnskapsførerhonorar		-77 733	-75 580	-77 100	-78 000
Konsulenthonorar	7	-45 903	-12 823	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-227 423	-1 290 189	-1 640 000	-1 675 500
Forsikringer		-225 066	-133 659	-144 000	-175 500
Festeavgift		-161 544	-161 544	-161 500	-162 000
Kommunale avgifter	9	-386 880	-375 086	-380 300	-399 200
Energi/fyring		-41 014	-24 064	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 458	-156 796	-160 000	-177 800
Andre driftskostnader	10	-220 242	-219 986	-246 300	-227 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 685 862</b>	<b>-2 573 578</b>	<b>-3 012 300</b>	<b>-3 098 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>321 971</b>	<b>-623 100</b>	<b>-438 300</b>	<b>-448 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	916	4 588	0	5 000
Finanskostnader	12	-43 401	-52 148	-45 000	-40 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-42 485</b>	<b>-47 560</b>	<b>-45 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>279 486</b>	<b>-670 660</b>	<b>-483 300</b>	<b>-483 100</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-670 660		
Reduksjon udekket tap		279 486	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		56 638	53 537
Andre kortsiktige fordringer	13	4 823	0
Driftskonto OBOS-banken		448 249	177 698
Sparekonto OBOS-banken		375 833	375 021
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>885 544</b>	<b>606 256</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885 544</b>	<b>606 256</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-720 316	-999 803
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-720 316</b>	<b>-999 803</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 492 868	1 575 817
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 492 868</b>	<b>1 575 817</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 463	19 377
Leverandørgjeld		56 287	209
Påløpte renter		242	250
Annen kortsiktig gjeld		0	10 406
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>112 992</b>	<b>30 242</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>885 544</b>	<b>606 256</b>
<hr/>			
Pantstillelse	16	1 920 000	1 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022  
Styret i Sameiet Søndre Rød 1

Erik Urheim/s/

Inger Halldis Bruun/s/

Hedda L. Farberg/s/

Thomas Knigge/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 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	1 738 224
Innbetaling til lån	127 440
Leie seksjon 25	108 000
Dugnadskompensasjon	-15 450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 958 214</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>70</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 238
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 665
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 903</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 007
Drift/vedlikehold VVS	-7 978
Drift/vedlikehold elektro	-35 804
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 043
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 372
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-227 423</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-252 339
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-124 067
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-386 880</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 153
Driftsmateriell	-6 001
Vaktmestertjenester	-46 436
Renhold ved firmaer	-106 000
Snørydding	-52 599
Andre fremmede tjenester	-167
Andre kontorkostnader	-1 053
Porto	-722
Bank- og kortgebyr	-3 113
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-220 242</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	104
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>916</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 401
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-43 401</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert kostnader snømåking	4 823
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 823</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS02**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 920 000
Nedbetalt tidligere	344 183
	82 949
	-1 492 868
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 492 868</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Utleieleiligheten er pantsatt på sameiets lån.



Sameiet Søndre Rød 1

Styreleder Erik Urheim

## Forslag til saker til behandling på ordinært årsmøte 2022

Undertegnede har følgende 3 forslag som ønskes legges frem for avstemning på årsmøte i april 2022. Regner med at årsmøte blir avholdt i en eller annen form denne dagen. Kanskje på Skype dersom Corona situasjonen ikke har endret seg til denne dagen.

### Forslag 1

Det ble på årsmøte 2019 flertall for å fjerne et tre utenfor nr 36B. Dette ble fjernet sommeren 2019 og har blitt satt veldig pris på av beboerne i 36. Det var meningen på samme årsmøte at ytterligere 2 trær skulle felles, men dette var ikke med på den fremlagte saken og ble derfor ikke stemt over.

Vi er flere som ønsker å fjerne de 2 resterende trærne av følgende årsak:

1. De fyller balkongene med kvist og barnåler slik at nedløpssluk tetter seg. Dette medfører at det til tider kan være svært mye vann på balkongen. Da undertegnede er svært ofte på reise i arbeidssammenheng, ser jeg det som en mulig fare at balkongen kan fylles med vann og at dette kan trenge inn i leiligheten og dermed også kunne renne ned i leiligheter under.
2. De 2 trærne er av en slik forfatning at de mister til dels store og tunge grener når det blåser mye. Dette kan medføre alvorlige skader på dyr og mennesker, og ikke minst, for alle barna som bruker lekeplassen som er etablert rett under trærne. Som sittende styre ville jeg oppfordre årsmøte til å stemme for dette forslaget, og dermed også ikke sitte med dette enorme ansvaret dersom ulykken skulle inntreffe.
3. For noen av oss som bor i 36, forringer det også livskvaliteten da vi stort sett er skygget av trærne og dermed ikke kan nyte de få soltimene vi har på ettermiddagen om sommeren.

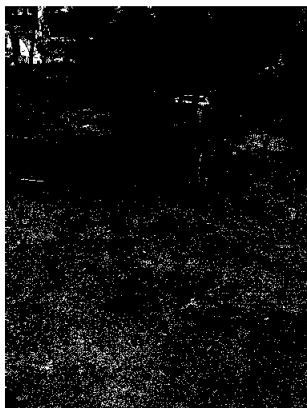
Jeg vil derfor be årsmøte om å stemme ja til å fjerne de 2 trærne. Disse vil bli merket med bånd slik at alle kan se hvilke trær det gjelder.

### Forslag 2

Dersom årsmøte velger å stemme nei til forslag 2, ønsker jeg at det stemmes over å fjerne det ene treet som står utenfor balkongene i oppgang B. Argumentasjonen er den samme som for forslag 2.

Har lagt ved noen bilder som viser situasjon og trærne det er snakk om

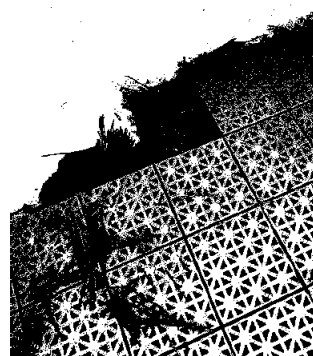
Samme forslag ble fremmet på årsmøte 2021 og den gang ble det resultatet dessverre at det var 12 som stemte for og 13 imot. Håper at dette snur på dette årsmøte.



Her ser vi mange grener som  
Blåst ned på treet ved lekepl



Treet utenfor oppg B som fyller  
balkonger med kvist og kvast



Sluket på min balkong i 2etg  
oppgang B. Bilder tatt 15.03.

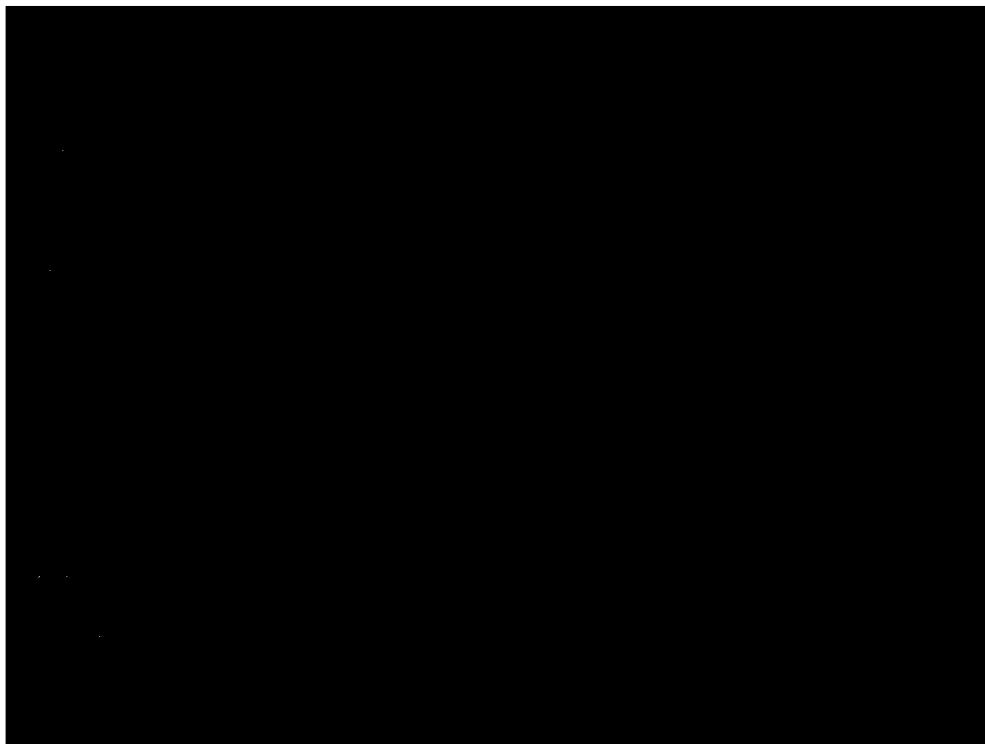
Dersom det er spørsmål på årsmøte eller at det ønskes ytterligere utredninger vil jeg selvfølgelig kunne stå for dette.

Lars Buer

Ostadalsveien 36 B

Tlf. 915 315 40

Vedlegg 3 til sak 8. Bruk av fellesarealer i kjellere





Vedlegg 4 til sak 9. Fjerne enslig bjørk ved biloppstillingsplassene utenfor nr 38



Vedlegg 5 til sak 10. Fjerne furubusk på store plenen





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 25.04.22

**Selskapsnummer:** 4417 **Selskapsnavn:** Sameiet Søndre Rød 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristina Bennin (Sameiets forretningsfører i OBOS) velges som digital møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Matz Jenssen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

**Sak 6 Felle begge de to furutrærne utenfor nr 36**

Felle begge de to furutrærne utenfor nr 36

For

Mot

**Sak 7 Felle det nordre furutreet utenfor nr 36B**

Felle det nordre furutreet utenfor nr 36B

For

Mot

**Sak 8 Bruk av fellesarealer i kjellere**

Styrets forslag til ny disposisjon av fellesarealer i kjeller vedtas (se planskisse). Forslaget legges inn i vedlikeholdsplanen som ett samlet tiltak og kostnadsregnes.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Fjerne enslig bjørk ved biloppstillingsplassene utenfor nr 38**

Bjørka fjernes.

For

Mot

**Sak 10 Fjerne furubusk på store plenen**

Furubusk fjernes og erstattes med en annen busk som ikke blir så stor.

For

Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Thomas Knigge

**Varamedlem** (2 skal velges)

David Skålid Amundsen

Lene Lysell

**Sak 12 Valgkomite**

**Valgkomite** (2 skal velges)

Kyrre Øygarden

Matz Jenssen

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](http://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.