



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 496 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEKVARTALET SAMEIE 2
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		932 567	846 456
Sum inntekter		932 567	846 456
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	28 525
Annen driftskostnad		841 601	657 636
Sum kostnader		896 651	686 161
Driftsresultat		35 916	160 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 121	1 454
Sum finansinntekter		1 121	1 454
Annen finanskostnad			86
Sum finanskostnader		0	86
Netto finans		1 121	1 368
Ordinært resultat før skattekostnad		37 037	161 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 037	161 662
Årsresultat		37 037	161 662
Totalresultat		37 037	161 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 037	161 662
Sum overføringer og disponeringer		37 037	161 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 381	45 177
Sum fordringer		9 381	45 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 024	520 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 024	520 481
Sum omløpsmidler		575 405	565 659
SUM EIENDELER		575 405	565 659

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		560 013	522 976
Sum opptjent egenkapital		560 013	522 976
Sum egenkapital		560 013	522 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 301	39 908
Annen kortsiktig gjeld		8 091	2 775
Sum kortsiktig gjeld		15 392	42 682
Sum gjeld		15 392	42 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 405	565 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459105

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 496 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEKVARTALET SAMEIE 2
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 496 095
ELVEKVARTALET SAMEIE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		932 567	846 456
Sum inntekter		932 567	846 456
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	28 525
Annen driftskostnad		841 601	657 636
Sum kostnader		896 651	686 161
Driftsresultat		35 916	160 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 121	1 454
Sum finansinntekter		1 121	1 454
Annen finanskostnad			86
Sum finanskostnader		0	86
Netto finans		1 121	1 368
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 037	161 662
Årsresultat		37 037	161 662
Totalresultat		37 037	161 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 037	161 662
Sum overføringer og disponeringer		37 037	161 662



Organisasjonsnr: 921 496 095
ELVEKVARTALET SAMEIE 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 381	45 177
Sum fordringer		9 381	45 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 024	520 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 024	520 481
Sum omløpsmidler		575 405	565 659
SUM EIENDELER		575 405	565 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		560 013	522 976
Sum opptjent egenkapital		560 013	522 976



Sum egenkapital	560 013	522 976
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 301	39 908
Annen kortsiktig gjeld	8 091	2 775
Sum kortsiktig gjeld	15 392	42 682
Sum gjeld	15 392	42 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	575 405	565 659



Organisasjonsnr: 921 496 095
ELVEKVARTALET SAMEIE 2

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Elvekvartalet Sameie 2

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Elvekvartalet Sameie 2. Avstemningen åpner 25. mai kl. 10:00 og lukker 28. mai kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7643>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vaktmestertjeneste
6. Brannøvelser
7. Ringeklokkene på kveldstid
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elvekvartalet Sameie 2

Tancred Wernberg Karlsen

Monica Øvrid

Unni Helene Bjølgerud

Geir Boman Rinde



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Informasjon om årsmøtet ble gitt i Vibbo.no 22. februar 2021. Det er i tillegg hengt opp informasjon på oppslagstavle i inngangene. Sakspapirer er sendt ut i henhold til frister.

Styrets innstilling

Styret innstiller at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 7643 analog stemmeseddel.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Elvekvartalet Sameie 2 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Elvekvartalet Sameie 2 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager

Selskapsnummer: 7643 **Selskapsnavn** Elvekvartalet Sameie 2

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--



Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Monica Øvrid og Tancred Karlsen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Saksfremstilling: **Vaktmestertjeneste**, se innkalling

Forslag til vedtak: se innkalling

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: **Brannøvelser**, se innkalling

Forslag til vedtak: se innkalling

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: **Ringeklokkene på kveldstid**, se innkalling

Forslag til vedtak: se innkalling

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder og ett styremedlem

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tancred Wemberg Karlsen	
Styremedlem	Tore Eilert Ronald Steingrimsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.
elvekvarlet2@styrerommet.no



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.

Forslag til vedtak

Monica Øvrid og Tancred Karlsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 7643 Årsrapport til styrerommet.no.docx.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tancred Wemberg Karlsen	2019-2021	Øvre Storgate 134
Styremedlem	Monica Øvrid	2020-2022	Øvre Storgate 134
Styremedlem	Unni Helene Bjølgerud	2020-2022	Øvre Storgate 134
Styremedlem	Geir Boman Rinde	2019-2021	Øvre Storgate 132
Varamedlem	Sonja Høitomt	2020-2022	Øvre Storgate 132

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Elvekvartalet Sameie 2

Sameiet består av 22 seksjoner.

Elvekvartalet Sameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921496095, og ligger i DRAMMEN kommune med følgende adresse:

Øvre Storgate 132

Øvre Storgate 134

Gårds- og bruksnummer:

115 1028

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.

Elvekvartalet Sameie 2 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 932 567, og er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 896 651.

Dette er kr 86 049 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift- og vedlikehold samt kostnader sameie som omfatter fjernvarme.

Resultat

Årets resultat på kr 37 037 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 560 013.

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 171 450 til ordinært vedlikehold. Det er en økning fra tidligere år, da det er tatt hensyn til heiskontroll hvert annet år. Det er også satt av penger hvis det må gjøres ytterligere tiltak som gjelder renhold. Det er også satt av penger til vask av fasader.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Fjernvarme ligger under kostnader sameie.

Kostnader sameie

Det er satt av kr 327 000 til drift for Driftsforeningen inkl. garasje og utomhus. Det er avtalt en reduksjon i 2021, da foregående år har hatt overskudd.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvekvartalet Sameie 2.

Lån

Elvekvartalet Sameie 2 har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til det ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester som sameiet anskaffer. Styret har fokus på å bygge kapital for fremtidig vedlikehold. Det er viktig at vi innehar økonomi, når vedlikeholdsbehovene kommer, for å trygge økonomisk stabilitet i sameiet vårt. Innkrevede felleskostnader gjelder det som beboer betaler inn, både til felleskostnader og til Altibox. Felleskostnadene holdes uendret i 2021. Det er lagt inn en prisendring på Altibox.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elvekvartalet Sameie 2

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elvekvartalet Sameie 2s årsregnskap som 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 International Standards on Auditing (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 plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer 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 (ledelsen) 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

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



Uavhengig revisors beretning – Elvekvartalet Sameie 2



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 andre 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.

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Elvekvartalet Sameie 2

ELVEKVARTALET SAMEIE 2
ORG.NR. 921 496 095, KUNDENR. 7643

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	932 567	846 456	933 000	940 000
SUM DRIFTSINTEKTER		932 567	846 456	933 000	940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 050	-3 525	-4 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-25 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 344	-3 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-52 685	-51 200	-52 800	-55 000
Konsulenthonorar	6	-3 358	-5 415	-5 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-112 875	-80 413	-148 000	-171 450
Forsikringer		-44 728	-40 515	-40 800	-46 000
Kommunale avgifter	8	-77 852	-75 097	-78 600	-81 000
Kostnader sameie		-350 604	0	-395 000	-327 000
Energi/fyring		-10 706	-8 054	-20 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 296	-118 346	-112 000	-122 000
Andre driftskostnader	9	-66 154	-274 722	-71 500	-60 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-896 651	-686 161	-982 700	-940 000
DRIFTSRESULTAT		35 916	160 295	-49 700	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 121	1 454	0	0
Finanskostnader		0	-86	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 121	1 368	0	0
ÅRSRESULTAT		37 037	161 662	-49 700	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		37 037	161 662		



Elvekvaralet Sameie 2

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 381	45 177
Driftskonto OBOS-banken		364 325	319 749
Sparekonto OBOS-banken		201 699	200 732
SUM OMLØPSMIDLER		575 405	565 659
<hr/>			
SUM EIENDELER		575 405	565 659
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		560 013	522 976
SUM EGENKAPITAL		560 013	522 976
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 935	2 775
Leverandørgjeld		7 301	39 908
Annen kortsiktig gjeld	11	1 156	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 392	42 683
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 405	565 659
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 22.04.2021
Styret i Elvekvaralet Sameie 2

Tancred Wemberg Karlsen/s/

Monica Øvrid/s/

Unni Helene Bjølgerud/s/

Geir Boman Rinde/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	816 671
TV/bredbånd	115 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	932 567

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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.



Elvekvaralet Sameie 2

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000. Styrehonorarene foreslås å ligge på samme nivå i 2021.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 344.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 358

SUM KONSULENTHONORAR -3 358

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 630

Drift/vedlikehold heisanlegg -57 223

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -50 022

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -112 875

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift -77 852

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -77 852

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Antibacdispensere og refill -8 360

Renhold ved firmaer -49 134

Andre fremmede tjenester -374

Trykksaker -245

Andre kontorkostnader -173

Porto -1 165

Bank- og kortgebyr -6 702

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -66 154

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 154

Renter av sparekonto i OBOS-banken 967

SUM FINANSINNTEKTER 1 121

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte strømkostnader -1 156



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 156**

Annen informasjon om sameiet**Styrets arbeid**

Det er avholdt 10 ordinære styremøter i 2020. 2 styrerepresentanter har også deltatt på styremøter i Driftsforeningen. Driftsforeningen består av garasjesameiet og uteomhussameiet.

Ettårsbefaring med JM

Vi har fortsatt restanser fra JM etter innflytting. Styret fortsetter kontakten med JM.

Renhold

Det har vært et spesielt år i forbindelse med koronasituasjonen. Det er tatt grep med utvidet vask og desinfisering i fellesområdene. Det er også satt opp antibacdispensere i oppgangene og i inngang til heis fra garasje. Styrets erfaring er at disse dispensere ikke brukes så ofte, men det er allikevel bra at de er der ved behov.

Brannalarm

Styret har satt opp mer tydelig informasjon om hva beboer skal gjøre hvis en er uheldig å utløse brannalarmen. Det er også informert skriftlig.

Styret har undersøkt mulighetene for å separere brannvarslingen mellom blokkene etter hyppig utløsning av brannalarm, selv om det har blitt bedre den senere tid. I 2021 vil det bli innført separat varsling i hver blokk.

Ventilasjon

Styret erfarer at det går greit med en egenbytte av filteret i ventilasjonen. Styret vil fortsette med service 1 gang i året og 1 gang med egenbytte.

Takterrasse

Det ble i årsmøtet 2020 avtalt å bruke midler på møbler og beplantning av felles takterrasse. Det er fortsatt en diskusjon om utnyttelse og behov. I tillegg avventer vi arbeidene som JM gjør på takterrassen etter en vannlekkasje i E4.

Beplantning

Styret har utført beplantning ved inngangene til 132 og 134.

Gartnertjenester og snømåking/strøing

Det er Driftsforeningens ansvar og utføres av Anleggsgartneren Eiker.

Arbeider i garasje

Dette er Driftsforeningens ansvar.

Det er i 2020 satt opp videoovervåking i garasje etter flere tyveri i garasjen.

Det er også utført årlig vask av golv og vegger i garasje. I tillegg er det påført epoxy masse langs vegger og stolper for å tette fukt.



Søppelkonteinere

Dette er Driftsforeningens ansvar. Det har vært unødvendige kostnader i 2020 på grunn av flytende væske i matkonteineren. Dette har påført Driftsforeningen betydelige kostnader for renhold og for bytte av sekk. Låsene i søppelanordningen mangler fremdeles. Dette er en garantisak mot JM og følges opp av Driftsforeningen.

Ordensregler

Elvekvartalet 2 og 4 har felles ordensregler. Styrene, Driftsforeningen og Selvaag utleie jobber med en revidering, for å få felles regler for hele Elvekvartalet.

Vedlikeholdsplan

Styret har jobbet med en vedlikeholdsplan for å sikre godt vedlikehold av eiendommen. Dette gjelder bl.a. inspeksjon av tak, spyling av fasader og fremtidig beising. På grunn av måkeplager er det satt opp pigger og «ørn» på taket for å hindre ansamlinger og reir.

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 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 6659917. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har vedlikeholdt pulverapparatene i fellesområdene. Informasjon om at pulverapparatet i hver enkelt leilighet skal snues hvert år, ble omtalt i informasjonsskriv til beboerne våren 2020.



Elvekvaralet Sameie 2

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 og Driftsforeningen ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved en eventuell dugnad er det 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 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Det er samme beløp som i fjor. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Styrets innstilling

Styret innstiller at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 5

Vaktmestertjeneste

Forslag fremmet av: Sandquist og Mikkelsen i nr. 132

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ønsker en fast vaktmestertjeneste som kan bistå beboer ved mangler og reparasjoner mot betaling. Vi synes ikke at vi er tjent med vaktmestertjenesten som er i dag

Styrets innstilling

Elvekvarteret 2 og 4 har i dag ingen vaktmestertjeneste. Driftsforeningen har en vaktmesterordning 1 gang i uken. Driftsforeningen har også et fast anleggsgartnerfirma som jobber med beplantning og uteområdet vårt. Sameiene engasjerer renholdsfirma som tar seg av renhold. Styret ser ikke behov for en fast vaktmestertjeneste, da det ikke er andre arbeidsoppgaver som skal gjøres på fast basis. Dette forslaget vil også medføre økte felleskostnader for alle beboere.

Styret innstiller at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Vi ønsker en fast vaktmestertjeneste som kan bistå beboere ved mangler og reparasjoner mot betaling.



Sak 6

Brannøvelser

Forslag fremmet av: Sandquist og Mikkelsen i nr. 132

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har alle erfaring med at vi mangler kunnskap, både teknisk, evaluering og også hva som kan hindre evakuering. Vi ønsker at sameiet prioriterer å få en gjennomgang v/representant fra brannetaten.

Styrets innstilling

Styret er enig i dette og det er viktig at alle beboere har kjennskap til hva man skal gjøre ved brann. Dette bør være en oppgave for Driftsforeningen, da det gjelder alle beboere i Elvekvarteret.

Styret vil fremme saken i Driftsforeningen.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas som egen aktivitet i Elvekvarteret 2.

Forslag til vedtak

Brannøvelser gjennomføres i Elvekvarteret 2



Sak 7

Ringeklokkene på kveldstid

Forslag fremmet av: Sandquist og Mikkelsen i nr. 132

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ønsker å få bedre lys på ringetablået slik at det er mulig å ringe på til riktig leilighet når det er mørkt. Vi ønsker at dette utbedres omgående.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er dårlig lys i ringetablået og vil få utbedret dette.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Det monteres bedre lys i ringetablåene.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ved årets årsmøte er styreleder Tancred Wemberg Karlsen og styremedlem Geir Boman Rinde på valg. Geir har flyttet fra sameiet og kan ikke gjenvelges.

Styret har informert om ledige verv på Vibbo.no og har oppfordret beboerne til å engasjere seg og å stille som kandidater til de ledige vervene. Vi er glad for at vi har fått kandidater til begge verv.

Styreleder:

Tancred har god erfaring i styrearbeid og sitter som styreleder i dag. Han ønsker gjenvalg.

Styremedlem:

Tore Eilert Ronald Steingrimsen bor i 132 og har lyst til å bidra i styrearbeidet. Han ønsker å bli styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Tancred Wemberg Karlsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Tore Eilert Ronald Steingrimsen



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 innkreving 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.