



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 637  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

### 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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 164 008        | 1 168 884        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 164 008</b> | <b>1 168 884</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 44 040           | 45 640           |
| Annen driftskostnad                          |      | 937 950          | 1 089 950        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>981 990</b>   | <b>1 135 590</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>182 018</b>   | <b>33 294</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 183              | 371              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>183</b>       | <b>371</b>       |
| Annen finanskostnad                          |      | 78 715           | 86 786           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>78 715</b>    | <b>86 786</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-78 532</b>   | <b>-86 415</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>103 486</b>   | <b>-53 121</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>103 486</b>   | <b>-53 121</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>103 486</b>   | <b>-53 121</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>103 486</b>   | <b>-53 121</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Utbytte                                      |      | 0                | 0                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 103 486          | -53 121          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>103 486</b>   | <b>-53 121</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020           | 2019           |
|--|------|----------------|----------------|
| <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>                          |      |                |                |
| Kundefordringer                            |      |                | 500            |
| Andre fordringer                           |      | 34 862         | 121 591        |
| Sum fordringer                             |      | 34 862         | 122 091        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 235 618        | 249 961        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 235 618        | 249 961        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 270 479        | 372 052        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>270 479</b> | <b>372 052</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020              | 2019              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <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                       |      | 1 766 545         | 1 870 032         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-1 766 545</b> | <b>-1 870 032</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-1 766 545</b> | <b>-1 870 032</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 1 965 406         | 2 056 625         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>1 965 406</b>  | <b>2 056 625</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 965 406</b>  | <b>2 056 625</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 382               | 518               |
| Leverandørgjeld                   |      | 23 033            | 155 507           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 48 204            | 29 433            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>71 619</b>     | <b>185 458</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>2 037 025</b>  | <b>2 242 083</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>270 479</b>    | <b>372 052</b>    |



## **Til seksjonseierne i Sameiet Drammensveien 50 C/D**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 27.04.2021 kl. 18:00 på fellesplen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Drammensveien 50 C/D det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 50 C/D  
avholdes tirsdag 27. april 2021 kl. 18:00 på fellesplen.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av ett varamedlem for ett år

Oslo, 15.03.2021

Styret i Sameiet Drammensveien 50 C/D

Karl Sverre Schei/s/ Torgeir Alvestad/s/ Frank Nylænde/s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret      |                   |                    | Styreperiode |
|-------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Leder       | Karl Sverre Schei | Drammensveien 50 D | 2020-2022    |
| Styremedlem | Torgeir Alvestad  | Drammensveien 50 C | 2020-2022    |
| Styremedlem | Frank Nylænde     | Drammensveien 50 D | 2020-2022    |
| Varamedlem  | Paul H Amble      | Drammensveien 50 D | 2020-2021    |

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Drammensveien 50 C/D

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Drammensveien 50 C/D er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277637, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med adresse Drammensveien 50 C og D.

Gårds- og bruksnummer: 211/61

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.

Sameiet Drammensveien 50 C/D 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 PWC.



## Styrets arbeid

Største vedlikeholdssak i 2020/21 er arbeidet med utskiftning av pyntesperrer (bjelker under takskjegget). Beregnet kostnad i alt ca. kr 180 000.

Det har vært utført diverse VVS-arbeider i gården, bl.a. pga. div. svikt i radiatorvarmen i øverste etasje og mye luft.

Det har videre vært gjort arbeid med innbruddssikring av ytterdør i D-inngangen og noen slitte låser er skiftet.

Skifte av lyspærer bør gjøres av vaktmesteren. Dette er ikke tatt med i avtalen. Dette har vi hittil gjort selv. Formannen tar dette opp med Vaktmesterkompaniet.

Formannen vil be beboerne avstå fra å sette søppelposer utenfor inngangsdøren.

Parkering med sparkesykler rundt inngangen fortsetter etter at det ble etablert og skiltet p-plass for slike. Vi håper oppslag, tilsnakk og lapper på sikt vil hjelpe.

Styret er tilfreds med rengjøringsarbeidet. Det er også stor tilfredshet med Ursulas arbeid.

## 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.

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 1 164 008.

Andre inntekter består av utfakturert for ladepunkt el-bil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 981 990. Kostnadene skiller seg fra budsjettet på følgende punkter:

- Personalkostnader: Regjeringen reduserte arbeidsgiveravgiften 3. termin 2020 fra 14,1 % til 10,1 %.
- Drift og vedlikehold: Kostnadene er høyere enn budsjettert grunnet arbeid på varmeanlegget og etablering av utvendige søyler og dragere (lift).
- Kostnader sameie (Hjortnes Vel) viser kr 0. Kostnaden er flyttet til annen kontingentkonto under andre driftskostnader.
- Energi/fyring: Det er spesielt fjernvarmekostnaden som ligger langt under budsjett.
- Andre driftskostnader: Over budsjett, i hovedsak grunnet to forhold:
  - Andel vaktmesterkostnader ble ikke fakturert fra leverandør i 2019, men etterfakturert i starten av 2020.
  - Kostnader sameie (Hjortnes Vel) er flyttet fra en konto til en annen, da dette hadde betydning i forhold til bokføringen.

### Resultat

Årets resultat på kr 103 486 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble betalt kr 91 219 i avdrag i 2021.

### 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 198 860, og utgjør med dette ca. to måneders totale inntekter. Anbefalt arbeidskapital er til enhver tid 2-3 måneders felleskostnader, dette er med andre ord tilfredsstillende og gjør sameiet i stand til å håndtere uventede kostnader av en viss størrelse. Vurdert opp mot et ordinært driftsbudsjett uten større vedlikeholdskostnader er dette bra.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 219 000 til vedlikehold, inklusive kr 100 000 til utbedring av takbjelker.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 budsjettert for hele 2020.

### Forsikring

Dersom forsikringspremien for andre halvår 2021 er priset likt med første halvår, vil dette gi en økning på knapt kr 4 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Drammensveien 50 C/D.

### Lån

Sameiet Drammensveien 50 C/D har ett lån i OBOS. Det er flytende rente på lånet på 3,55 % p.a. (februar 2021), og lånet nedbetales i månedlige terminbeløp, bestående av både renter og avdrag. Lånet ble refinansiert i 2016, i forbindelse med flere større oppgraderinger i gården, og løper frem til 2036. (Opprinnelig restlån var tatt opp i 2005, i forbindelse med rehabilitering av fasader og balkonger). 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. |

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Drammensveien 50 C/D

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Drammensveien 50 C/Ds 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Drammensveien 50 C/D



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, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D**  
**ORG.NR. 971 277 637, KUNDENR. 5339**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2020 | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                   |                  |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 163 508        | 1 132 696         | 1 162 000        | 1 165 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 500              | 36 189            | 0                | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 164 008</b> | <b>1 168 885</b>  | <b>1 162 000</b> | <b>1 165 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                   |                  |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -4 040           | -5 640            | -6 000           | -6 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -40 000          | -40 000           | -40 000          | -40 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 000           | -3 875            | -4 000           | -4 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -88 230          | -85 745           | -88 000          | -90 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -2 126           | -740              | -5 000           | -5 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -142 611         | -273 015          | -80 000          | -219 000          |
| Forsikringer                       |      | -103 664         | -97 805           | -105 000         | -109 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -160 538         | -159 740          | -173 000         | -162 000          |
| Kostnader sameie                   |      | 0                | -28 800           | -50 000          | 0                 |
| Energi/fyring                      | 10   | -171 502         | -273 589          | -275 000         | -275 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -137 065         | -134 551          | -139 000         | -140 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -128 213         | -32 090           | -34 000          | -100 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-981 990</b>  | <b>-1 135 590</b> | <b>-999 000</b>  | <b>-1 150 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>182 018</b>   | <b>33 294</b>     | <b>163 000</b>   | <b>15 000</b>     |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                   |                  |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 183              | 371               | 0                | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -78 715          | -86 786           | -93 000          | -69 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-78 532</b>   | <b>-86 415</b>    | <b>-93 000</b>   | <b>-69 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>103 486</b>   | <b>-53 121</b>    | <b>70 000</b>    | <b>-54 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                  |                   |                  |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                | -53 121           |                  |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 103 486          | 0                 |                  |                   |



**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 50 C/D  
ORG.NR. 971 277 637, KUNDENR. 5339**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2020              | 2019              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 0                 | 2 550             |
| Kundefordringer                  |      | 0                 | 500               |
| Forskuddsførte kostnader         |      | 34 862            | 119 041           |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 235 618           | 249 961           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>270 479</b>    | <b>372 052</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>270 479</b>    | <b>372 052</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Udekket tap                      | 14   | -1 766 545        | -1 870 032        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-1 766 545</b> | <b>-1 870 032</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15   | 1 965 406         | 2 056 625         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 965 406</b>  | <b>2 056 625</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 22 350            | 29 433            |
| Leverandørgjeld                  |      | 23 033            | 155 507           |
| Påløpte renter                   |      | 382               | 518               |
| Annen kortsiktig gjeld           | 16   | 25 854            | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>71 619</b>     | <b>185 458</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>270 479</b>    | <b>372 052</b>    |
| Pantstillelse                    |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                 |



Oslo, 15.03.2021  
Styret i Sameiet Drammensveien 50 C/D

Karl Sverre Schei/s/

Torgeir Alvestad/s/

Frank Nylænde/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                      | 1 018 224        |
| TV/bredbånd                          | 134 784          |
| Ladepunkt bil                        | 10 500           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 163 508</b> |

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Ladepunkt el-bil            | 500        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>500</b> |

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -4 040        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-4 040</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 2019/2020, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 126        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-2 126</b> |

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

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -55 852         |
| Drift/vedlikehold VVS              | -46 689         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg  | -37 820         |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -2 250          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-142 611</b> |

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -98 311         |
| Feieavgift                    | -5 100          |
| Renovasjonsavgift             | -57 127         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-160 538</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -17 406         |
| Fjernvarme                 | -154 096        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-171 502</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell                  | -4 436          |
| Lyspærer og sikringer            | -1 592          |
| Vaktmestertjenester              | -63 482         |
| Renhold ved firmaer              | -26 196         |
| Trykksaker                       | -4 997          |
| Andre kontorkostnader            | -70             |
| Porto                            | -674            |
| Kontingenter                     | -24 045         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 721          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-128 213</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |            |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 111        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 72         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>183</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -78 715        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-78 715</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**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -1 971 205

Nedbetalt tidligere -85 420

Nedbetalt i år 91 219

-1 965 406

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 965 406**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-25 854

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-25 854**



## Annen informasjon om sameiet

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester/renhold

Det er Vaktmesterkompaniet som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Conluo AS ivaretar renhold av trappeoppgang.

### Hjortnes Vel

Sameiet er medlem av Hjortnes Vel, en sammenslutning av 8 gårder som er bundet sammen av noen felles forpliktelser i skjøtene til eiendommene. Ansvarer handler i utgangspunktet om felles gang- og kjøreveier, samt en felles avløpsledning til det kommunale anlegget. Velet er nylig registrert som forening, og tilknyttede gårder har inngått et tettere samarbeid, gjennom kontrakt med én leverandør av både feie-/måketjenester, gressklipping, trappevask og vaktmestertjenester.

### Parkering

Sameiet har 11 parkeringsplasser rundt huset som kan benyttes med gårdens gyldige parkeringskort fremlagt i frontvinduet. Ladepunkter er installert på seks av plassene. Avgift for ladestrøm er kr 250/mnd. for brukere

Vis hensyn når du parkerer. Det skal parkeres med høyre side mot veggen, slik at vi unngår å parkere for langt ut i kjørebanelen. Det må ikke parkeres foran fyrrommets dør.

Området håndheves etter privatrettslige regler og bortvisning/borttauing kan forekomme ved gjentatt mislighold, for eksempel parkering uten kort eller ved opptakelse av to plasser.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565731. 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](mailto: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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

## Større vedlikehold og rehabilitering

|             |   |
|-------------|---|
| 2018        | Etablering av seks ladepunkter for bil.   |
| 2016 - 2017 | Moderniseringsprosjekt: Grundig oppgraderingsprosjekt for hele gården; ny taktekking, oppussing av ytterdører, nytt dørtelefonanlegg, nytt søppelrom og nytt vaskerom med oppussing av kjellergang. I tillegg rens og vedlikehold av røropplegg og ventilasjonskanaler. |
| 2014        | Rehabilitering av felles gangvei.   |
| 2013        | Nye branndører mellom oppganger og kjellerganger.   |
| 2012        | Nytt gårdslysanlegg med bevegelsessensor.   |
| 2009        | Oppussing av oppganger.   |
| 2008        | Oppgradering av sprednett for TV-signaler.  |
| 2006        | Asfaltering av fellesområder samt ny steinsetting rundt blomsterbed etc.  |
| 2004        | Utskifting av overlysvinduene i trappeoppgangene.   |
| 2003        | Rehabilitering/utskifting av felles avløpsledning og røropplegg inne i sameiet.   |
| 2001        | Rehabilitering av fasader og balkonger.   |