



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 590 980
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOGNSVEIEN 66 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 25.04.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 812 324	1 704 528
Sum inntekter		1 812 324	1 704 528
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 743 727	1 614 843
Sum kostnader		1 809 787	1 683 303
Driftsresultat		2 537	21 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 064	9 961
Sum finansinntekter		10 064	9 961
Annen finanskostnad			287
Sum finanskostnader		0	287
Netto finans		10 064	9 674
Ordinært resultat før skattekostnad		12 601	30 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 601	30 899
Årsresultat		12 601	30 899
Totalresultat		12 601	30 899
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 601	30 899
Sum overføringer og disponeringer		12 601	30 899



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		81 605	211 972
Sum fordringer		81 605	211 972
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 341	257 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 341	257 402
Sum omløpsmidler		346 947	469 374
SUM EIENDELER		346 947	469 374

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		330 444	317 843
Sum opptjent egenkapital		330 444	317 843
Sum egenkapital		330 444	317 843
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		3 794	146 829
Annen kortsiktig gjeld		12 708	4 702
Sum kortsiktig gjeld		16 502	151 531
Sum gjeld		16 502	151 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 947	469 374



Årsmøte 2021

Sognsveien 66 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 25. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sognsveien 66 Sameie. Avstemningen åpner 20. april kl. 10:00 og lukker 25. april kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5888>

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. Styret inngår en serviceavtale innen VVS
6. Opprusting av uterommet og etablering av sykkelkur.
7. Etablering av grøntkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sognsveien 66 Sameie

Wenche Jensen

Jens Hertzberg

Bjørn Orhagen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport..pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sognsveien 66 Sameie 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 20.april 2021, klokken 10.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 25.april 2021, klokken 10.00

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 Sognsveien 66 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20. april 2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 25.april 2021 kl 10.00.

Selskapsnummer: 5888 **Selskapsnavn** Sognsveien 66 Sameie

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	
-----	---	-----	--

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.

Jakob Holst og Stine Wang Fallang 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 60 000,-.

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



Saker til behandling:

Styret inngår en serviceavtale innen VVS

Det har vært vannlekkasje i en leilighet som følge av sprukket rør knyttet til varmtvannstanken. I følge lov om eierseksjoner har styret plikt til å føre tilsyn med gjennomgående rør i bygget. Eier har ansvar for vedlikehold/ tilsyn med varmtvannsbeholder. Lov om eierseksjoner §32 og §33

Alt av rør og koblinger som det går vann gjennom bør sjekkes minst en gang i året for å være sikker på at det fungerer som det skal. Ved å ha jevnlig tilsyn og vedlikehold av synlige vanninstallasjoner reduseres risikoen for lekkasjer og dyre utgifter.

Forslag til vedtak

Styret inngår en serviceavtale innen VVS ultimo 2021

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

Opprusting av uterommet og etablering av sykkelkur.

Sykkelskur til 15 sykler (lengst fra inngangen) monteres mens resten av syklene plasseres i frittstående sykkelstativ uten overbygg nærmeste inngangen. Plantekasser kan brukes til inndeling (som i dag) i midtre område og plantekasser som er plassert inn mot vegg i dag flyttes mot inngangspartiet og opp til det øvre området ved gjerdet mot Elkjøp. Se skisse. Totale kostnader for sykkelkur og beplantning ca 90.000,- Det er sendt søknad til OBOS om 50% miljøtilskudd. Dette ble innvilget av OBOS, styret mottok brev den 17.03. 21.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale med Sykkelbyprodukter AS om montering av sykkelkur og vaktmestertjenesten COOR bistår med flytting av plantekasser i løpet av juni måned. Gjennomføring under forutsetning at søknad om støtte fra OBOS innvilges.

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



Etablering av grøntkomite

Medlemmene tar initiativ til et grønnere uteområde med sosiale møteplasser. Komme med forslag til beplantning mm.

Som deltagerne i komiteen foreslås: Aksel Belling Mangen, Jakob Holst, Sofie Margrethe Bjørnå samt styreleder.

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

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

Valg av styreleder for 1 år

Valg av styremedlemmer for 1 år

Valg av varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jens Hertzberg	
Styremedlem	Jakob Holst	
Styremedlem	Elisabet Rekdal	
varamedlem	Stine Wang Fallen	
varamedlem	Aksel Belling Mangen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



SAKER TIL INFORMASJON

Sak: Rensing av ventilasjonskanaler i leiligheten

Rens av ventilasjonskanalene anbefales normalt etter 5-10 års drift, men er ikke blitt gjennomført tidligere. Det har gjennom årene samlet seg støv og skitt i kanalene og dette har stor betydning for innklimaet. Styret hadde opprinnelig innhentet tilbud for å dekke kostnadene til rens for alle leilighetene. På grunn av uenighet om dette faller inn under vedtektenes §11 om vedlikehold av fellesanlegg, har styret endret sitt opprinnelige forslag om å dekke dette felles. Det blir derfor opp til den enkelte eier å bekoste rengjøring av ventilasjonskanalene. De som imidlertid ønsker å få rensede kanalene melder sin interesse til styret slik at det er mulig å oppnå en bedre pris enn om hver enkelt bestiller.

Innkjøp av ventilasjonsfilter til aggregatene har i alle år blitt dekket av fellesmidler. Styret ønsker å videreføre denne praksisen for å kunne senke prisen pr.filter.

Den enkelte seksjonseier melder sin interesse for rens av ventilasjonskanaler og det er opp til den enkelte å dekke kostnadene ved gjennomføring av tiltaket.

Sak: Utskifting av ventilasjonsanlegg i leiligheter

Her kommer litt info om muligheten for å bytte ut de gamle ventilasjonsanleggene for de som ønsker det. Den enkelte seksjonseier må imidlertid selv bestille og betale for utbytting av anlegg.

Hensikten med å informere nå er primært å finne ut om det er interesse for dette. De som kan være interessert kan gi beskjed ved å svare ja.

Bakgrunnen er at de eksisterende anleggene er over 10 år gamle. Mange opplever at det er mye støv fra vifter og rotor på grunn av slitte lagre og drivverk. Anleggene har begrenset kapasitet spesielt og har en lite brukervennlig betjening og regulering. Normal levetid for slike aggregater er 10-15 år. Flere melder også om fuktproblemer vinterstid på grunn av utilstrekkelig ventilasjon. Modellen produseres heller ikke lenger selv om det er mulig å få reservedeler. Montering av en lydfele i kanal for behandlet luft kan muligens redusere støyen noe ved det eksisterende anlegget, men en vil fortsatt sitte igjen med de resterende svakhetene.

Kostnader for utskifting av ventilasjonsanlegg vil ligge i størrelsesorden kr.37 000,- til kr.55 000,- avhengig av modell, tillegg og installasjonskostnader.

Til orientering så har sameiet byttet firma når det gjelder service og vedlikehold for ventilasjonsanleggene i garasje og bodområde. Styret har inngått en avtale med AK Bygg og service AS til en meget rimelig pris slik at kostnadene for sameiet vil bli under 20% av kostnader for tidligere avtale med Bjerke Ventilasjon AS.

AK Bygg og service tilbyr også å bytte ut aggregatene i leilighetene for de som ønsker det. Kostnader for dette vil for 2-roms bli ca. kr.37 000 og ca kr.38 000 for 3-roms med montering i eksisterende "krydderhylle". For 3-roms leilighetene er det mulig å flytte plasseringen av aggregatet til tilstøtende walk-in rom. Krydderskapet kan dermed brukes til noe annet, mens kjøkkenviften beholdes eller byttes ut.



Siden tilkobling fra aggregatet til ventilasjonskanalene er forskjellig mellom gammelt og nytt aggregat må en trolig åpne kanalen (gips) over "krydderskapet" for å koble om. Kostnader for dette er ikke tatt med foreløpig. Mer informasjon kommer etter første prøveinstallasjon.

Fordeler med dette anlegget i tillegg til å være stillegående og gi effektiv ventilasjon, vil være at en kan enkelt regulere effekt og ønsket temperatur. Apparatet har integrert fuktføler og automatisk regulering. Selv om anlegget ikke har kjøling kan du senke innetemperaturen om sommeren ved å styre ønsket temperatur gjennom døgnet. Velger du for eksempel at temperaturen skal være 15 grader om natten jobber varmeveksleren med å tilpasse inneluften til denne temperaturen. Det er også mulig å montere en ekstra lydfelle ved kanal mot soverom for å minimere ventilasjonsstøy ytterligere.

For mer info kan dere sjekke ut disse lenkene;

Systemair Save boligaggregater:

<https://www.systemair.com/no/aggregater/save/save-hjem-til-frisk-luft/>

Intelligent Styring:

<https://www.systemair.com/no/aggregater/save-touch-automatikkloesning/>

Modellvalg:

Aktuelle aggregater er beregnet til innbygging hvor en beholder eksisterende skapfront. Passende modeller er SAVE VTR 100/B L eller SAVE VTR 150/B L for hhv 2-roms og 3-roms leiligheter. De leveres med separat betjeningspanel (touch fargeskjerm), men det er også mulig å styre aggregatet via mobil ved bruk av en internettm modul som tillegg .

Den enkelte seksjonseier som ønsker å benytte seg av tilbudet fra AK bygg & service melder sin interesse til styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Jensen	Sognsveien 66 A
Styremedlem	Jens Hertzberg	Sognsveien 66 A
Styremedlem	Bjørn Orhagen	Sognsveien 66
Varamedlem	Martin André Skum Pettersen	Sognsveien 66 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sognsveien 66 Sameie

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sognsveien 66 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995590980, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Sognsveien 66 A - H
Sognsveien 66 J

Gårds- og bruksnummer :
48 378

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.

Sognsveien 66 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vi har hatt 5 styremøter og jevnlig på e-post

Styrets første prioritet i denne perioden har vært å sette opp gjerde mot kolonihagen og få port med elektrisk portåpner. Vi mottok økonomisk støtte (tilgjengelighetsmidler) fra Velferdsetaten i Oslo kommune. Vi har inntrykk av at dette er noe de fleste i sameie setter pris på og har medført økt trygghet og sikkerhet på eiendommen.

Styret har gjennomgått tidligere inngåtte avtaler. Vi har montert elektrisk kontakt for ladestasjon og vil etablere selvgående gressklipper for blant annet å spare inn på utgifter til plenklipp. Vi har også stadfestet samarbeidet med Vestgrensa 27 og deling på utgiftene til felles vei på utsiden av blokka. Kolonihagen er også med på deling av denne utgiften.

Avtalen med Bjerke ventilasjon er sagt opp og er under reforhandlinger. Det er rapportert fra flere leiligheter at ventilasjonssystemet medfører mye støy og ikke fungerer helt som det skal. Styret vurderer ulike tiltak i denne forbindelse.

Bruk av Vibbo har vært vellykket og styret har lagt vekt på å styrke informasjonen ut til alle. Særlig har vi lagt vekt på å gjøre informasjonen tilgjengelig for eiere av utleieleilighetene.

Generelt vedlikehold er et av styrets ordinære oppgaver og vi har fulgt opp ordinære serviceavtaler. Styret har et godt samarbeid med vaktmesteren og har vurdert ulike tiltak for å gjøre utearealene mer hensiktsmessig. Oppsett av et sykkelkur er egen sak for årsmøtet. Planene for en dugnad er klare, men pga Corona viruset arrangerte vi ikke noen dugnad i fjor.

Styret ble kjent med at det var sett kakerlakker i flere leiligheter i høst og har hatt bistand fra firmaet Pelias skaderdyrkontroll firma for å bli kvitt dem. Styret mottok sluttrapport fra Pelias, som har avsluttet arbeidet.

Styret har mottatt flere henvendelser knyttet til beboerparkering eller mulighet for å få kjøpt/ leie garasje. Garasje er ikke mulig å få kjøpt, da det ikke er noe pr i dag som ønsker å selge sin plass. Vi har tatt kontakt med bymiljøetaten, bydelen og lokalpolitikere for å fremme ønske om å komme inn under ordningen med beboerparkering. Pr i dag ligger blokka akkurat utenom denne ordningen. Signalene fra bydelen tyder på at ordningen på sikt skal utvides, men det er pr i dag ikke vedtatt.

Styret oppdaget at årsmøtevedtak fra 2017 om å øke garasjeleien med kr.100 . Ved en inkurie er ikke dette fulgt opp. Dette ble derfor effektivisert fra 1.02.2021.



Det siste året har det vært rapportert episoder med vannlekkasje inne i leiligheter. En av lekkasjene *skyltes et sprukket rør fra varmtvannstanken*. Styret oppfordrer alle til å følge med på varmtvannstanken og vurdere å skifte den ut ved behov.

Styret har vært opptatt av krav til tilgjengelighet i tillegg til ønske om sikkerhet. Det er derfor installer elektrisk døråpner på den grønne ytterdøren for at det skal bli lettere å bevege seg med barnevogn, rullestol mm. Vi har søkt økonomisk støtte fra Velferdsetaten i Oslo kommune.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 812 324.
Dette er ihht budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 809 787.
Dette er ihht budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 12 601 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 330 445.

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 365 000 til drift og vedlikehold.

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 beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sognsveien 66 Sameie.

Lån

Sognsveien 66 Sameie har ingen lån .

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sognsveien 66 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sognsveien 66 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L1PT-MAWSJ-UFI0X-CYD0C-30CBD-24XVQ



SOGNSVEIEN 66 SAMEIE
ORG.NR. 995 590 980, KUNDENR. 5888

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 799 604	1 704 228	1 795 000	1 869 000
Andre inntekter	3	12 720	300	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 812 324	1 704 528	1 795 000	1 869 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 138	-7 488	-7 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-99 458	-96 655	-99 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-29 512	-23 277	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-401 098	-261 494	-348 000	-365 000
Forsikringer		-85 361	-75 673	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-402 613	-376 810	-403 000	-406 000
Energi/fyring		-73 679	-111 761	-120 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-340 740	-348 097	-340 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-303 129	-313 588	-326 500	-371 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 809 787	-1 683 303	-1 807 500	-1 876 000
DRIFTSRESULTAT		2 537	21 225	-12 500	-7 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 064	9 961	0	0
Finanskostnader		0	-287	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 064	9 674	0	0
ÅRSRESULTAT		12 601	30 899	-12 500	-7 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 601	30 899		



11

Sognsveien 66 Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		81 605	211 832
Driftskonto OBOS-banken		265 341	257 402
SUM OMLØPSMIDLER		346 947	469 374
<hr/>			
SUM EIENDELER		346 947	469 374
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	330 445	317 843
SUM EGENKAPITAL		330 445	317 843
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 708	4 702
Leverandørgjeld		3 794	146 829
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 502	151 531
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 947	469 374
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2021

Styret i Sognsveien 66 Sameie

Wenche Jensen/s/

Jens Hertzberg/s/

Bjørn Orhagen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 305 216
Kabel-tv	341 736
Garasje	79 200
Seksjonert lokale	73 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 799 604

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	70
Nøkler	300
Tilskudd tilgjengelighetstiltak	12 350
SUM ANDRE INNETEKTER	12 720

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 138.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 512
SUM KONSULENTHONORAR	-29 512

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-193 524
Drift/vedlikehold elektro	-49 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 291
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 897
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 731
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 642
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-401 098

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-159 167
Renovasjonsavgift	-243 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-402 613

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-154 208
Renhold ved firmaer	-74 395
Snørydding/ Sommerstell	-66 429
Andre fremmede tjenester	-361
Trykksaker	-893
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-198
Porto	-1 934
Bank- og kortgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-303 129



NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter bank	149
Andre renteinntekter	9 915
SUM FINANSINNEKTER	10 064

NOTE: 12

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2020	2019
Andel bolig	212 938	213 825
Andel garasje	117 507	104 018
SUM EGENKAPITAL	330 445	317 843



Følgende personer stiller til valg

A. Leder for 1 år

Jens Hertzberg

B. Styremedlem for 1 år

Jacob Holst

C. Styremedlem for 1 år

Elisabet Rekdal

D. Varamedlem for 1 år

Stine Wang Fallang

Aksel Beling Mangen



Annen informasjon om sameiet

Styret

Sameiet har egen Facebookside som heter Sognsveien 66 Sameie. Det er ønskelig at så mange som mulig benytter seg av denne siden både for å få informasjon og gi tips til styret.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet har avtale med COOR Eiendomsdrift som utfører vaktmestertjenester og renhold iht kontrakt.

Parkering

Sameiet disponerer ingen ledige p-plasser i kjelleren. Omkring 10 p-plasser eies av beboere som kjøpte p-plass av utbygger Peab da bygget ble ferdigstilt i 2010. De øvrige p-plassene ble solgt av Peab til eksterne. De fleste plassene eies av Fram Management.

Nøkler/skilt

Systemnøkler til utgangsdørene kan bestilles hos styret.
Skilt til postkasse kan bestilles på posten.no ved innflytting.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87199375. 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.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

Jakob Holst og Stine Wang Fallang velges.



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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 1.docx



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om størrelse på godtgjøring.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-



Sak 5

Styret inngår en serviceavtale innen VVS

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vært vannlekkasje i en leilighet som følge av sprukket rør knyttet til varmtvannstanken. I følge lov om eierseksjoner har styret plikt til å føre tilsyn med gjennomgående rør i bygget. Eier har ansvar for vedlikehold/ tilsyn med varmtvannsbeholder. Lov om eierseksjoner §32 og §33

Alt av rør og koblinger som det går vann gjennom bør sjekkes minst en gang i året for å være sikker på at det fungerer som det skal. Ved å ha jevnlig tilsyn og vedlikehold av synlige vanninstallasjoner reduseres risikoen for lekkasjer og dyre utgifter.

Styrets innstilling

Styret inngår en serviceavtale innen VVS ultimo 2021

Forslag til vedtak

Styret inngår en serviceavtale innen VVS ultimo 2021



Sak 6

Opprusting av uterommet og etablering av sykkelskur.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sykkelskur til 15 sykler (lengst fra inngangen) monteres mens resten av syklene plasseres i frittstående sykkelstativ uten overbygg nærmeste inngangen. Plantekasser kan brukes til inndeling (som i dag) i midtre område og plantekasser som er plassert inn mot vegg i dag flyttes mot inngangspartiet og opp til det øvre området ved gjerdet mot Elkjøp. Se skisse. Totale kostnader for sykkelskur og beplantning ca 90.000,- Det er sendt søknad til OBOS om 50% miljøtilskudd.

Forslag til vedtak

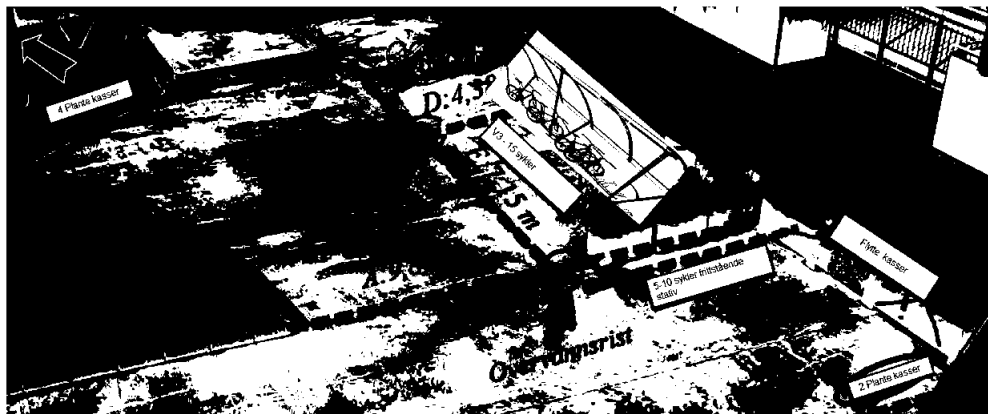
Styret inngår avtale med Sykkelbyprodukter AS om montering av sykkelskur og vaktmestertjenesten COOR bistår med flytting av plantekasser i løpet av juni måned. Gjennomføring under forutsetning at søknad om støtte fra OBOS innvilges

Vedlegg

1. sykkelstativ.jpg



Vedlegg til sak 6. Opprusting av uterommet og etablering av sykkelkur.





Sak 7

Etablering av grøntkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Medlemmene tar initiativ til et grønnere uteområde med sosiale møteplasser. Komme med forslag til beplantning mm.

Forslag til vedtak

Som deltagerne i komiteen foreslås: Aksel Belling Mangen, Jakob Holst, Sofie Margrethe Bjørnå samt styreleder.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 1 år

Valg av styremedlemmer for 1 år

Valg av varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Jens Hertzberg

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Jakob Holst

Elisabeth Rekdal

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Aksel Belling Mangen

Stine Wang Fallang



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.