



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 185 115
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SANDSLIÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 934 601	1 597 788
Sum inntekter		1 934 601	1 597 788
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	176 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 060	3 060
Annen driftskostnad		1 587 154	1 309 955
Sum kostnader		1 700 314	1 489 805
Driftsresultat		234 288	107 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		321	983
Sum finansinntekter		321	983
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		321	983
Ordinært resultat før skattekostnad		234 609	108 966
Ordinært resultat etter skattekostnad		234 609	108 966
Årsresultat		234 609	108 966
Totalresultat		234 609	108 966
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 609	108 966
Sum overføringer og disponeringer		234 609	108 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 119	9 178
Sum varige driftsmidler		6 119	9 178
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 119	9 178
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 074
Andre fordringer		6 531	136 709
Sum fordringer		6 531	146 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		773 086	567 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 086	567 525
Sum omløpsmidler		779 617	714 308
SUM EIENDELER		785 736	723 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		746 328	511 720
Sum opptjent egenkapital		746 328	511 720
Sum egenkapital		746 328	511 720
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		20 978	203 753
Annen kortsiktig gjeld		18 429	8 014
Sum kortsiktig gjeld		39 408	211 767
Sum gjeld		39 408	211 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		785 736	723 487



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sandsliåsen Boligsameie 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 20.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 24.04.2021

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

Årsmøtet åpnes 20.04.2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 24.04.2021

Selskapsnummer: 6362 **Selskapsnavn** Sandslåsen Boligsameie

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.

May Britt Hvedding velges som protokollvitne.

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 100 000

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



Sak til behandling

Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Styret foreslår også å gjøre endringer i avsnitt 4.2 Parkering. Dette for å tilpasse vedtektene etter etableringen av felles ladesystem.

Endringer av husordensreglement og regler for garasjeanlegg

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Etter etablering av Sandsliåsen Driftsforening er det kommet nye parkeringsbestemmelser for gjesteparkeringsplasser ute. Styret foreslår derfor å gjøre mindre endringer og korrigeringer for å tilpasse våre regler til dette.

De anbefalte endringene er som følger;

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

- (1) Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner. Slektninger av nåværende seksjonseiere kan erverve en seksjon forutsatt at de selv bruker boligen.
- (2) Seksjonseiere i første/under etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Seksjonseier kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.



- (3) Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved 2/3 flertall i årsmøtet kan øvre grenses endres til mellom 60 – 120 døgn per år.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

4.2 Parkering

- (1) Seksjonseierne parkeringsbehov ivaretas i anleggseiendom med gnr. 116, bnr. 265 beliggende under Sandslåsen boligsameie. Anleggseiendommen består av 65 garasjeplasser, hvorav tre av plassene er gjesteparkeringsplasser.

Samtlige seksjonseiere eier en ideell andel i garasjeanlegget. Det er likevel slik at enkelte seksjonseiere har ervervet bruksrett til flere parkeringsplasser, mens enkelte seksjonseiere ikke har bruksrett til parkeringsplasser. Parkeringsplassene er omsettelige innenfor Gnr 116, Bnr 159 og utskilte eiendommer av denne eiendommen. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Nærmere regler om bruken kan fastsettes i boligsameiets husordensregler. Garasjeplass kan fritt leies ut internt i sameiet.

- (2) Noen av sameiets parkeringsplasser, plassnummer 5, 29, 38 og 61, er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Flere av parkeringsplassene i garasjeanlegget er installert med mulighet for lading av elbil. Sameiet vil ta kostnad for flytting av el-bil ladeboks for de seksjonseiere



som har gjort oppgraderingen på plass 5, 29, 38 og 61, men som grunnet HC behov må bytte plass.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider med tilslutning fra felles ladeløsning i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, ~~eller andre steder som styret anviser~~. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

De som disponerer el-bil lader utenom fellesløsningen betaler for strømforbruket via sin egen strømmåler.

Betaling for forbruk på fellesløsningen belastes den enkelte seksjonseier med det til hver tid gjeldende påslag til BKK og gjeldende pris pr. Kwh fastsatt av styret.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.



Endringer husordensregler

Husordensregler vedtatt på Sameiermøte 21.3.2017

Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldende husordensregler.

1. Generelt

1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt og trygt miljø for beboere i sameiet, samt verne om felles verdier.

1.2 Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2. Fellesareal

2.1 Det er alles ansvar å påse at eiendommen holdes velstelt og ryddig slik at vi får et trivelig bomiljø. Ved bruk av fellesarealene må du derfor rydde etter deg.

2.2 Alle felles inngangsdører skal til enhver tid være låst. Minner her spesielt om dører til sykkelbod/ bodganger.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene.

2.4 Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller i sykkelbod.

2.5 Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal.

2.6 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i bodene/fellessarealene, f.eks. propan eller drivstoff.

3. Bruk av leiligheten

3.1 Den enkelte sameier/ beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 23:00 og 07:00 både innendørs og utvendig

3.2 Støyende arbeid som f.eks. banking eller boring skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3.3 Det er tillatt å grille på terrassen med gassgrill og elektrisk grill. Vær forsiktig og sørg for å ha slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

3.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og fellesområder da mating kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

4. Avfallshåndtering

4.1 Avfall skal sorteres i respektive containere/nedkast (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall)

4.2 Det må ikke hengesetpes søppel utenfor nedkastene.



5. Dyr

- 5.1 Dyrehold er tillatt hvis dyret ikke utgjør vesentlig sjenanse for naboer. Med sjenanse menes støy og sjenerende lukt. Det er båndtvang for hunder på sameiets eiendom. Man skal benytte pose til å fjerne ekskrementer. Den som lufter dyret må kunne mestre det.
- 5.2 Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel.
- 5.3 Overtredelse av disse bestemmelser fører til at dyreholdet opphører innen de frister styret fastsetter.

6. Garasjeanlegg/ Gjesteparkering

- 6.1 Parkering foretas på tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.
- 6.2 Gjesteparkeringsplassene både inne og ute kan bare brukes av gjester.
- 6.3 Innkjøring mellom blokkene skal bare foretas for av- og påstigning og varelevering. Plassen ved blokk D og E er beregnet som snuplass og biler må derfor ikke parkeres her.
- 6.3 Særskilte regler for gjesteparkeringsplasser ute – Se parkeringsbestemmelser for «Sandslåsen Driftsforening»
- 6.4 Se også «Retningslinjer for garasjeanlegget»

7. Overdragelse og utleie av leilighet

- 7.1 I følge vedtektenes § 3 skal ethvert salg eller bortleie meldes skriftlig til styret/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker

8. Brudd på husordensreglene

- 8.1 Ved brudd på husordensreglene bør de berørte parter forsøke å ordne opp seg i mellom. Dersom dette ikke fører frem tas saken opp med styret. Alle klager må fremsettes skriftlig. Klagen må være konkrete ang hva og hvem det klages på i tillegg til tidspunkt.



RETNINGSLINJER FOR GARASJEANLEGG

Krav og retningslinjer for bruk av felles garasjeanlegg i Sandslåsen sameie.

Aktsom hetsparagrafen:

Brann og eksplosjonsvern loven dat.14.juni 2002 kapittel2 § 5

Den enkelte beboer plikter å opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke ikke oppstår i garasjeanlegget.

Egen parkeringsplass er tiltenkt bil, mc, tilhenger samt det som naturlig hører til. 1 sett med dekk, takstativ, takboks.

- 1) Det er ikke tillat å lagre brannfarlig gass eller væsker i garasjeanlegg eller kjeller boder.
(propanbeholdere og drivstoffkanner)
- 2) Det er ikke tillatt å utføre brannfarlige arbeider av noe slag. Tomgangskjøring forbudt.
- 3) Alle som bruker anlegget skal gjøre seg kjent med hvor tilgjengelig slukkeutstyr befinner seg.
- 4) Dersom ladepunkt for el. bil installeres skal dette utføres av BKK. ~~godkjent firma og etter gjeldende forskrift dat.2017~~
- 5) Lading av el. biler skal bare foregå fra dedikerte ladepunkter uten bruk av skjøtekabel.
- 6) Dersom MC skal oppbevares i garasjeanlegget skal disse ikke hensettes til hinder for andre beboere. Bensinkran skal være stengt.
- 7) ~~Gjeste-parkering ute og 3 stk. Gjesteparkeringer i garasje er tiltenkt gjester på kortvarig besøk. Maks.5 døgn.~~
~~Dersom parkering utover 5 døgn, kan det leies parkeringsplass hos Europark.22,- pr.døgn.~~
- 8) Fartsgrensen i garasjeanlegget er maks. 10 km/t.
- 9) Garasjeanlegget (dører og port) skal være lukket. ~~Ikke gi koden til uvedkommende.~~

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene

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

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

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Morten Hagen	
Valgkomite	Torill Mjelde	

Skjemaet kan enten leveres personlig til styrets leder, evt leveres til styrets leder i postkasse: Henrik Boddum Søndergaard, Sandslåsen 45, 5254 Sandsli. Må være levert innen 24.apr kl 0900, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Boddum Søndergaard	Sandsliåsen 45
Styremedlem	Tor Kristian Holst	Sandsliåsen 47
Styremedlem	Norma Worren	Sandsliåsen 43

Valgkomiteen

Torill Mjelde	Sandsliåsen 47
---------------	----------------

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 Sandsliåsen Boligsameie

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sandsliåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917185115, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Sandsliåsen 43-51

Gårds- og bruksnummer :

116 264

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.

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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Enda et år har gått i Sandslåsen Boligsameie og styret vil orientere litt om arbeidet som har blitt lagt ned i perioden.

Styret har avholdt 7 styremøter hvor innkomne forslag og beboer søknader har blitt behandlet. Samarbeidet har fungert godt mellom oss. Norma Worren har sittet i sin 2 årige periode nå og ønsker ikke gjenvalg. Stor takk til Norma for innsatsen.

Det har i alt vært arrangert 4 dugnader siden forrige årsmøte. Foruten vårens store årlige dugnad ble det brukt 2 kvelder for å legge ut stein rundt innkjøringen til garasjen. Etter sommeren deltok også noen stykker i dugnaden for å plante ut trær på skråningen foran E blokken - som alltid er det mange som stiller opp og hjelper til i noen timer - takk for det!

Før sommeren ble også vår felles elbil ladeløsning ferdig installert og satt i drift. Gjennom året har flere beboere koblet seg på løsningen og styret er ikke kjent med at det har vært noen driftsproblemer i perioden. For bestilling av lader - se Vibbo-tema "EL-bil lading"- Husk at det nå også er Wifi dekning i hele garasjen som alle beboere kan benytte seg av.

Før sommeren og i august brukte styret en del tid på at planlegge og få startet opparbeidningen av skråningen foran E blokken i et samarbeid med våre naboer i Skiftingshaugen Sameie. Mot slutten av august var dette arbeid ferdig. Totalpris for arbeidet ble rundt 125.000 kr. Sameiet søkte og fikk innvilget 50.000kr fra støtteordningen «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake» og styret er takknemlig for denne økonomiske støtten. Dessuten hadde Sandslå Boligutvikling AS gitt tilsagn om ytterligere 40.000 kr i tilskudd til prosjektet. Resterende beløp er delt mellom oss og nabo sameiet. Vårens og sommerens plan for området er å sikre en flott og grønn plen samt blomster hvor det er mulig. Vi tar også sikte på å bytte ut blomsterkassene langs veien med nye og mer solide blomsterkasser.

Ut på høsten og henover vinteren er Sandslåsen Driftsforening etablert sammen med Skiftingshaugen sameie og Orrehaugen sameie. Sandslåsen Driftsforening har et styre bestående av en representant fra hvert sameie samt OBOS prosjektleder. Driftsforeningen drifter og forvalter fellesområdet. Det er blant annet etablert et felles sett parkeringsregler for gjesteparkering og internveien.

Som en del av de årlige oppgavene for styret, har vi gått gjennom flere serviceavtaler og kontrakter for fellesarealet og etterfølgende innhentet pristilbud hos andre leverandører. I 2020 ble årlig pris for heis redusert med 20.000kr og vi har nå fått tilbud om ytterligere 10.000 kr lavere årlig kostnad fra og med 2022 ved bytte av leverandør etter garanti periodens utløp. Dette vurderes nå av styret.

Ytterligere har vi innhentet tilbud på alternativ leverandør for service på dører i fellesarealet men prismessig var det ikke noen besparelse å hente. I løpet av våren/høsten vil det også bli vurdert bytte av firma for årlig VVS service i det tekniske rommet. Det gjenstår noen avklaringer fra de som har bygget det og som i dag er ansvarlig for service, før styret kan ta stilling til ny leverandør.

Siste endring er innhenting av nytt tilbud på forsikringssselskap som styret gjør annet hvert år. Gjensidige Forsikring leverte et tilbud som gir sameiet en bedre forsikringsmessig dekning og vilkår i årene fremover - og hadde i tillegg ca. 10 000 kr lavere pris. Her vil sameiet også potensielt kunne motta kundeutbytte i årene fremover.



Det har vært tett oppfølging med diverse leverandører for å sikre en tilfredsstillende daglig drift i sameiet, herunder koordineringer og oppfølging av pålagte kontroller. Senest har styret tilbudt 5 årskontroll for brannslukkere til alle seksjonseiere. Styret har i perioden selv utført en del mindre vedlikehold og jevnlig kontroll av fellesanlegg, herunder dører, heis, lamper og lignende.

Oppfølging av fellesareal reklamasjoner for sameiet er fortsatt en tung oppgave for styret å håndtere. Vi har hatt flere møter med OBOS prosjektleder samt en del større og mindre befaringer for å komme i mål med de siste reklamasjoner som ble påbegynt i 2017. Styret følger alle sakene tett, og har i perioder daglig kontakt med prosjektleder fra OBOS. Det gjenstår rundt en håndfull saker hvor utbedringsfrist er satt til mai måned. I perioden etter forrige årsmøte har det dessverre også kommet noen nye saker til - blant annet lekkasje fra tak og gjennom terrassedør. Her er årsakene identifisert av fagfolk og sakene er sendt inn til OBOS for utbedring da det er reklamasjonsberettiget.

Styret bruker VIBBO for å sende ut informasjon til seksjonseierne og beboerne. I alt 58 av 62 seksjoner har nå tatt i bruk VIBBO, men vi ser at flere enda ikke har godkjent bruken av VIBBO - dette oppfordrer vi sterkt til for å sikre at dere holdes løpende orientert.

Gjennom året har styret fått god hjelp fra flere frivillige beboere som har ønsket å bidra med hjelp og arbeidskraft til ulike oppgaver - styret ønsker å takke for god hjelp fra dere alle! En gruppe beboere arrangerte også juletretenning og sørget for litt ekstra pynt i fellesarealet i desember - en stor takk til alle dere!

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 1 934 601.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 700 314.

Resultat

Årets resultat på kr 234 609 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 740 209.

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 425 500..

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 44 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 180 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 130 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandslåsen Boligsameie.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

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

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sandslåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sandslåsen Boligsameies 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 budsjettall 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 regnskapsforerselskap

Uavhengig revisors beretning – Sandslåsen Boligsameie



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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SANDSLÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 185 115, KUNDENR. 6362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 715 088	1 575 900	1 715 000	1 740 000
Andre inntekter	3	219 513	21 888	15 000	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 934 601	1 597 788	1 730 000	1 755 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-26 790	-15 500	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-150 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-3 060	-3 060	-3 200	0
Revisjonshonorar	6	-4 875	-5 295	-6 500	-6 500
Andre honorarer		0	-40 000	-10 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-109 095	-106 020	-108 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-62 708	-52 514	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-649 108	-294 870	-308 500	-425 500
Forsikringer		-128 637	-116 934	-125 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-41 048	-40 018	-40 000	-44 000
Energi/fyring	10	-126 077	-155 956	-210 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 142	-292 068	-371 000	-375 000
Andre driftskostnader	11	-88 465	-206 280	-148 000	-141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 700 314	-1 489 805	-1 495 700	-1 589 500
DRIFTSRESULTAT		234 288	107 983	234 300	165 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	321	983	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		321	983	0	0
ÅRSRESULTAT		234 609	108 966	234 300	165 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		234 609	108 966		



SANDSLÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 185 115, KUNDENR. 6362

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	6 119	9 179
SUM ANLEGGSMIDLER		6 119	9 179
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	1 863
Kundefordringer		0	10 074
Forskuddsbetalte kostnader		6 496	134 846
Driftskonto OBOS-banken		773 086	567 525
SUM OMLØPSMIDLER		779 617	714 308
SUM EIENDELER		785 736	723 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		746 329	511 720
SUM EGENKAPITAL		746 329	511 720



GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 051	8 014
Leverandørgjeld		20 978	203 753
Annen kortsiktig gjeld	14	14 378	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 408	211 767

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		785 736	723 487
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2021
Styret i Sandslåsen Boligsameie

Henrik Boddum Sønnergaard /s/ Tor Kristian Holst /s/

Norma Worren /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 081 260
Kabel-tv	359 280
Felleskostnader lik andel	180 048
Garasje	94 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 715 088

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	600
Tilskudd Bergen Kommune	39 346
Viderefakturering Sameie Skiftingshaugen	35 349
El-bil BKK	6 081
Viderefakturering beboere	7 225
OBOS gir tilbake	50 000
Viderefakturering Sandslå Boligutvikling AS	80 912
SUM ANDRE INNTEKTER	219 513

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 345
Falck Takst AS	-37 800
SUM KONSULENTHONORAR	-62 708

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

Drift/vedlikehold bygninger	-43 415
Drift/vedlikehold VVS	-13 608
Drift/vedlikehold elektro	-196 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208 163
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 644
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 278
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-33 430
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-434
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-649 108

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-41 048
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-41 048

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 860
Fjernvarme	-59 217
SUM ENERGI / FYRING	-126 077

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 050
Driftsmateriell	-1 999
Vaktmestertjenester	-4 897
Vakthold	-11 341
Renhold ved firmaer	-26 988
Snørydding	-28 430
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-1 544
Porto	-1 104
Bank- og kortgebyr	-3 943
Velferdskostnader	-2 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-88 465

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	248
Andre renteinntekter	73
SUM FINANSINNTEKTER	321

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2018	15 298	
Avskrevet tidligere	-6 119	
Avskrevet i år	-3 060	
		6 119

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 119
--------------------------------	--	--------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 060
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		-70
Påløpte kostnader		-14 308

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-14 378
-----------------------------------	--	----------------



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89842098. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sandslåsen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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