



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 642 000	1 580 034
Sum inntekter		1 642 000	1 580 034
Kostnader			
Lønnskostnad		70 618	62 713
Annen driftskostnad		1 427 370	1 260 130
Sum kostnader		1 497 988	1 322 843
Driftsresultat		144 012	257 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 013	25 586
Sum finansinntekter		26 013	25 586
Annen finanskostnad		26 122	31 760
Sum finanskostnader		26 122	31 760
Netto finans		-109	-6 174
Ordinært resultat før skattekostnad		143 903	251 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 903	251 017
Årsresultat		143 903	251 017
Totalresultat		143 903	251 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 903	251 017
Sum overføringer og disponeringer		143 903	251 017



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		123 670	112 835
Sum fordringer		123 670	112 835
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 282 990	1 296 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 282 990	1 296 414
Sum omløpsmidler		1 406 660	1 409 249
SUM EIENDELER		1 406 660	1 409 249

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		753 071	609 168
Sum opptjent egenkapital		753 071	609 168
Sum egenkapital		753 071	609 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		552 697	664 341
Sum annen langsiktig gjeld		552 697	664 341
Sum langsiktig gjeld		552 697	664 341
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116	175
Leverandørgjeld		80 746	131 167
Skyldige offentlige avgifter		2 823	
Annen kortsiktig gjeld		17 207	4 398
Sum kortsiktig gjeld		100 892	135 740
Sum gjeld		653 589	800 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 406 660	1 409 249



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479165

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 971 279 184
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 642 000	1 580 034
Sum inntekter		1 642 000	1 580 034
Kostnader			
Lønnskostnad		70 618	62 713
Annen driftskostnad		1 427 370	1 260 130
Sum kostnader		1 497 988	1 322 843
Driftsresultat		144 012	257 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 013	25 586
Sum finansinntekter		26 013	25 586
Annen finanskostnad		26 122	31 760
Sum finanskostnader		26 122	31 760
Netto finans		-109	-6 174
Ordinært resultat før skattekostnad		143 903	251 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 903	251 017
Årsresultat		143 903	251 017
Totalresultat		143 903	251 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 903	251 017
Sum overføringer og disponeringer		143 903	251 017



Organisasjonsnr: 971 279 184
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

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		123 670	112 835
Sum fordringer		123 670	112 835
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 282 990	1 296 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 282 990	1 296 414
Sum omløpsmidler		1 406 660	1 409 249
SUM EIENDELER		1 406 660	1 409 249
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		753 071	609 168
Sum opptjent egenkapital		753 071	609 168



Sum egenkapital	753 071	609 168
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	552 697	664 341
Sum annen langsiktig gjeld	552 697	664 341
Sum langsiktig gjeld	552 697	664 341
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	116	175
Leverandørgjeld	80 746	131 167
Skyldige offentlige avgifter	2 823	
Annen kortsiktig gjeld	17 207	4 398
Sum kortsiktig gjeld	100 892	135 740
Sum gjeld	653 589	800 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 406 660	1 409 249



Organisasjonsnr: 971 279 184
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Velkommen til årsmøte. Som konsekvens av den pågående koronakrisen ser styret seg nødt til å avholde årets ordinære årsmøte uten fysisk oppmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å gi tilbakemelding. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen uten fysisk oppmøte og velge det styret som skal forvalte Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie det kommende året.

Hvordan delta på årsmøtet?

- Seksjonseier som ønsker å stemme må levere vedlagte stemmeseddel i tidsrommet: 06.05.2021-14.05.2021. Stemmeseddelen finner du bakerst i innkallingen.

- Stemmeseddelen leveres til:

Sture Moe – de som bor i nr 1
Sindre Bruer – de som bor i nr 3
Tore Otto Book – de som bor i nr 5

- Spørsmål og henvendelser underveis kan rettes til styreleder på telefon 95 16 90 49 eller på epost til t-ot-bo@online.no

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie
avholdes torsdag 6.mai 2021. Avstemmingen holdes åpen i 8 dager.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne. Styret foreslår Ragnhild Seland.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 23.03.2021

Styret i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Tore Otto Book /s/ Sindre Bruer /s/ Knut A Meier /s/ Sture Moe /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Otto Book	Nedre Stabburvei 5
Styremedlem	Sindre Bruer	Nedre Stabburvei 3
Styremedlem	Knut A Meier	Nedre Stabburvei 5
Styremedlem	Sture Moe	Nedre Stabburvei 1
Varamedlem	Lise Lena Stubberød Kjøenstad	Nedre Stabburvei 5

Valgkomiteen

Nils Kristian Fjell	Nedre Stabburvei 1
Vivian Schjoll Hansen	Nedre Stabburvei 3
Tone Engelberth Trudeng	Nedre Stabburvei 1

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279184, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Stabburvei 1
Nedre Stabburvei 3
Nedre Stabburvei 5

Gårds- og bruksnummer :
58 280

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.

Nedre Stabburvei 1-3-5 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 EY.



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 1 642 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 497 988.

Resultat

Årets resultat på kr 143 903 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 1 305 768.

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 500 000 til større vedlikeholdsprosjekter.

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 med kr 5 096. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie.

Lån

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie har lån i Obos banken. 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21 og 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: HYPIC-DIGSV-QMMIPX-QYV4B-YXQZE-P4E80



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 24. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

2

Penneo Dokumentnøkkel: HYPIC-DIGSV-QMMIPX-QYV4B-YXQ7E-P4E80



SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5 ORG.NR. 971 279 184, KUNDENR. 1043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 641 000	1 577 964	1 641 000	1 802 000
Andre inntekter	3	1 000	2 070	2 000	2 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 642 000	1 580 034	1 643 000	1 804 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 618	-7 713	-7 700	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 000	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 370	-71 510	-75 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-199 549	-5 280	-6 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-336 209	-326 612	-290 000	-500 000
Forsikringer		-153 904	-144 580	-150 000	-159 000
Kommunale avgifter	9	-256 937	-260 835	-281 155	-243 000
Energi/fyring		-91 156	-115 335	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 251	-140 676	-150 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-166 994	-190 301	-216 900	-235 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 497 988	-1 322 843	-1 366 755	-1 577 805
DRIFTSRESULTAT		144 012	257 191	276 245	226 195
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 013	25 586	0	0
Finanskostnader	12	-26 122	-31 760	-29 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109	-6 174	-29 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		143 903	251 017	247 245	206 195
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 903	251 017		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		40 835	112 765
Andre kortsiktige fordringer	13	82 835	0
Driftskonto OBOS-banken		172 724	176 355
Driftskonto OBOS-banken II		0	16 836
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 729	0
Sparekonto OBOS-banken		1 108 536	1 103 223
SUM OMLØPSMIDLER		1 406 660	1 409 249
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 406 660	1 409 249
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		753 071	609 168
SUM EGENKAPITAL		753 071	609 168
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	552 697	664 341
SUM LANGSIKTIG GJELD		552 697	664 341
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 566	4 398
Leverandørgjeld		80 746	131 167
Skyldige offentlige avgifter	15	2 823	0
Påløpte renter		116	175
Annen kortsiktig gjeld	16	12 641	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 892	135 740
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 406 660	1 409 249
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

Tore Otto Book /s/

Sindre Bruer /s/

Knut A Meier /s/

Sture Moe /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	1 641 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 641 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm til el-bil	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 750
Påløpte feriepenge	-1 108
Arbeidsgiveravgift	-9 004
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 244
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 618

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 55 000.

I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhetsgave for kr 1 123, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-46 000
OBOS Prosjekt AS	-10 725
OPAK AS	-136 093
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 731
SUM KONSULENTHONORAR	-199 549

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 268
Drift/vedlikehold VVS	-167 953
Drift/vedlikehold elektro	-13 855
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 106
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 181
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 201
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Kostnader dugnader	-1 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-336 209

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-155 607
Feieavgift	-6 465
Renovasjonsavgift	-94 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-256 937

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

Driftsmateriell	-3 774
Lyspærer og sikringer	-5 200
Vaktmestertjenester	-91 576
Vakthold	-51 756
Renhold ved firmaer	-363
Snørydding	-1 031
Kontor- og datarekvisita	-135
Trykksaker	-3 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 123
Andre kontorkostnader	-99
Porto	-2 115
Kontingenter	-2 050
Gaver	-1 590
Bank- og kortgebyr	-2 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-166 994

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 313
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 826
Andre renteinntekter	609
SUM FINANSINNTEKTER	26 013

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 122
SUM FINANSKOSTNADER	-26 122

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kommunale avgifter fra Oslo kommune refundert 2021	82 835
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	82 835

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	835 659	
Nedbetalt i år	111 644	
		-552 697
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-552 697

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 729
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 094
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 823

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 108
Påløpte kostnader	-11 533
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 641



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som nytt styre for 1 år foreslås:

Leder Tore Otto Book, Nedre Stabburvei nr. 5
Styremedlem Sindre Bruer, Nedre Stabburvei nr. 3
Styremedlem Sture Moe, Nedre Stabburvei nr. 1
Styremedlem Lise Lena Stubberød Kjøenstad, Nedre Stabburvei nr. 5

Som varamedlem for 1 år foreslås:

Fredrik Solvang, Nedre Stabburvei nr. 3

Som valgkomite for 1 år foreslås:

Nils Kristian Fjell, Nedre Stabburvei nr. 1
Ragnhild Seland, Nedre Stabburvei nr. 5
Vivian Schjoll Hansen, Nedre Stabburvei nr. 3

I valgkomiteen for Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Nils Kristian Fjell
Vivian Schjoll Hansen
Tone Engelberth Trudeng



STYRETS ARBEID 2020

ØKONOMI

Regnskapet for 2020 ble gjort opp med årsresultat på pluss kr 143.903, egenkapitalen økte til kr 753.071 og lånet i OBOS banken på opprinnelig kr 1.500.000 er nedbetalt til rest kr 552.697.

Sameiets disponible midler (arbeidskapitalen) pr 31.12.2020 var kr. 1.305.768. Dette er oppsparte midler som kan gå til uforutsette reparasjoner eller til ekstraordinært vedlikehold.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Styret har satt i gang prosessen med ekstraordinært vedlikehold av bygninger og fellesareal. OPAK er engasjert for å kartlegge vedlikeholdsbehovet og har utarbeidet en plan for nødvendig vedlikehold i årene fremover. Reparasjon av takene - de spisse arkene i 1-3-5 er allerede utført.

Prioritering av nødvendig vedlikeholdsoppgaver og finansiering av dette legges frem for drøfting på årsmøtet 2021 for vedtak.

VIRKSOMHET OG STYREMØTER

Styret har også i 2020 bestrebet seg på en kostnads-effektiv drift av sameiet gjennom egeninnsats og avtaler.

Styret fikk installert vannmålere for oppgangene 1-3-5.

Nå betales vannavgift etter forbruk vann og ikke som tidligere etter bygningenes areal. Dette har vist seg å være en gunstig investering. Vi har fått tilbakebetalt vannavgift for 2020 med kr 82.000.

Foruten styremedlemmer har mange beboere også deltatt i dugnadsarbeid. Det har blitt ryddet og rengjort både ute og inne i våre fellesarealer. Garasjegulv er rengjort og trærne i front for bygningene er klippet. Styret takker for innsatsen.

Det har vært avholdt 3 styremøter. I dette korona-året har styret også møttes på annen måte til drøfting og planlegging.

Samarbeidet i styret er meget godt.

Varamedlem til styret møter på styremøtene.



ÅRSMØTE 2020

Sameiets årsmøte ble avholdt som et ute-møte på plenen bak 1-3 den 8. juni 2020. Til stede var 23 seksjons-eiere pluss 1 representert med fullmakt - totalt 24 stemmeberettigede av i alt 36. Årsberetning og regnskap ble godkjent. Godtgjørelse til det sittende styret ble satt til kr 55.000. De tillitsvalgte ble valgt i overensstemmelse med valg-komiteens innstilling.

Innkomne forslag og saker som ble vedtatt:

Vedtektsendring:

Korttidsutleie av hele bolig-seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i bestemmelsene om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjons-eiers/leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskifte-gebyr.

Sameiets parkeringsplasser:

Vedtektene 4.2: Det skal ikke være lov å leie ut garasjeplasser til andre enn til beboere i boligsameiet.

Husordensregler 4-1 Oppussing:

Naboene skal varsles ved oppslag ved og i postkassene når arbeidet skal begynne og forventes å være avsluttet. Støyende arbeider bør helst gjennomføres på dagtid og ikke starte før tidligst kl. 08:00 og avsluttes senest kl. 16:00. Det er krav om at elektriker- og rørlegger-arbeider skal utføres av autoriserte fagfolk.

Husordensregler 4-7 Skilt:

Beboerne plikter å nytte standard skilt på ringe-tablåene, og utstyre postkassene med standard-pregede navneskilt.

Skilt bestilles direkte hos Låsspesialisten AS, Grefsenveien 9B 0482 Oslo. E-post: post@22228888.

Sindre Bruer i nr 3 kan være behjelpelig med å montere navneskilt til postkasse og ringe-tablå.

EIERSKIFTE

Følgende seksjoner har fått ny eier i 2020:

Seksjon 3 i nr 3: Vidar Øyen

Seksjon 30 i nr 5: Lars William Strande Straube

Seksjon 36 i nr 5: Mostafa Seyedin og Sholeh Elahi

Vi ønsker de nye eierne velkommen i sameiet.



SKADER

Det er registrert følgende skader i 2020:

Vannskade i leilighet nr. 2 i nr. 1.

Vannskade i leilighet nr. 6 i nr. 1.

Vannskade i leilighet nr. 24 (terrasse) i nr. 3

Vannskade i leilighet nr. 21 i nr. 3.

Leilighet nr. 24 har gått til sak mot Sameiet da partene ikke ble enig om skadens omfang. Sameiet har engasjert Advokatene i OBOS, som til nå har kostet Sameiet kr. 46.000.

Oslo, mars 2021

Styret



Annem 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.

Vaktmester

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie har avtale med BT Vaktmester AS, Heierstuveien 25, 0880 Oslo. Org nr 916 619 596, post@btvaktmester.no, tlf 925 02 377

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med G4S Security Systems AS Oslo om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 02468

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles hos styreleder med K-nr. som er inngravert på nøkkel.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83604803. 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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie 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.



Deltagelse på årsmøte 2021 - din stemme gir du her

Det ordinære årsmøte vil avholdes uten fysisk oppmøte

Årsmøtet åpnes 06.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14.05.21

Selskapsnummer: 1043 **Selskapsnavn** Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Ragnhild Seland 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 55 000.

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



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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tore Otto Book	
Styremedlem	Sindre Bruer	
Styremedlem	Sture Moe	
Styremedlem	Lise Lena Stubberød Kjønsstad	
Varamedlem	Fredrik Solvang	
Valgkomitee	Nils Kristian Fjell	
Valgkomitee	Ragnhild Seland	
Valgkomitee	Vivian Schjoll Hansen	

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