



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 763 985  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORGGÅRDEN NÆRBØ  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		636 311	642 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>636 311</b>	<b>642 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		428 499	586 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>450 519</b>	<b>609 254</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>185 792</b>	<b>32 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 041	13 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 041</b>	<b>13 957</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 041</b>	<b>13 957</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 833	46 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 199	
Andre fordringer		76 397	66 966
Sum fordringer		77 596	66 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 842	771 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 842	771 108
Sum omløpsmidler		1 043 438	838 074
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 043 438</b>	<b>838 074</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 022 480	824 646
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 022 480</b>	<b>824 646</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 022 480</b>	<b>824 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 065	13 427
Annen kortsiktig gjeld		9 893	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 958</b>	<b>13 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 958</b>	<b>13 427</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 043 438</b>	<b>838 074</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543471

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 763 985  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORGGÅRDEN NÆRBØ  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

#### 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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 993 763 985  
SAMEIET TORGGÅRDEN NÆRBØ

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		636 311	642 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>636 311</b>	<b>642 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		428 499	586 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>450 519</b>	<b>609 254</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>185 792</b>	<b>32 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 041	13 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 041</b>	<b>13 957</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 041</b>	<b>13 957</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 833	46 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>



Organisasjonsnr: 993 763 985  
SAMEIET TORGGÅRDEN NÆRBØ

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 199	
Andre fordringer		76 397	66 966
Sum fordringer		77 596	66 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 842	771 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 842	771 108
Sum omløpsmidler		1 043 438	838 074
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 043 438</b>	<b>838 074</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 022 480	824 646
Sum opptjent egenkapital		1 022 480	824 646



Sum egenkapital	1 022 480	824 646
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	11 065	13 427
Annen kortsiktig gjeld	9 893	
Sum kortsiktig gjeld	20 958	13 427
Sum gjeld	20 958	13 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 043 438	838 074



Organisasjonsnr: 993 763 985  
SAMEIET TORGGÅRDEN NERBØ

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Sameiet Torggården Nærbø**

**Velkommen til årsmøte, mandag 31. mai 2021 kl. 18:00 i Frivillighetsentralen.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



Sameiet Torggården Nærbø

## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Torggården Nærbø  
avholdes mandag 31. mai 2021 kl. 18:00 i Frivillighetssentralen.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Budsjett 2022
  - B) TV/Internett og ladeavtale for elbil
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år – Terje Haugseng og Bjørnar Storesætre er på valg
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Nærbø, 20.05.2021  
Styret i Sameiet Torggården Nærbø

Lars A. Emelankton Aadnesen      Trine Høyland      Terje Haugseng      Bjørnar Storesætre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



Sameiet Torggården Nærbø

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lars A. Emelankton Aadnesen	Jadarvegen 9
Styremedlem	Trine Høyland	Jadarvegen 9
Styremedlem	Terje Haugseng	Opstadvegen 19
Styremedlem	Bjørnar Storesætre	Roskhadle 47
Varamedlem	Børge Edland	Jadarvegen 11
Varamedlem	Øystein Knutsen	Postboks 135

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Torggården Nærbø

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Torggården Nærbø er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993763985, og ligger i HÅ kommune med følgende adresse:

Jadarvegen 9 - 11 - 13  
Torgplassen 18 - 20

Gårds- og bruksnummer :  
21      10

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Torggården Nærbø har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## 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 636 311.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 450 519.

### Resultat

Årets resultat på kr 197 833 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 1 022 480.

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 353 000.

### 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

Det er budsjettert med kr 68 970. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torggården Nærbø.

### Lån

Sameiet Torggården Nærbø har ingen lån.



Sameiet Torggården Nærbø

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## **Forretningsførerhonorar**

Det er budsjettet med kr 84 870.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET TORGGÅRDEN NÆRBØ  
ORG.NR. 993 763 985, KUNDENR. 4704**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	636 276	642 247	636 000	636 000
Andre inntekter	3	35	1	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>636 311</b>	<b>642 248</b>	<b>636 000</b>	<b>636 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 020	-2 820	-2 820	-2 820
Styreonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-4 250	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-82 620	-80 370	-82 400	-84 870
Konsulentonorar	7	-3 888	-4 164	-4 500	-4 500
Drift og vedlikehold	8	-104 041	-246 693	-386 000	-353 000
Forsikringer		-70 964	-65 777	-62 700	-68 970
Energi/fyring		-43 485	-79 934	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-119 126	-105 245	-111 200	-100 350
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-450 519</b>	<b>-609 254</b>	<b>-764 120</b>	<b>-729 010</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>185 792</b>	<b>32 994</b>	<b>-128 120</b>	<b>-93 010</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 041	13 957	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 041</b>	<b>13 957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>197 833</b>	<b>46 952</b>	<b>-128 120</b>	<b>-93 010</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		197 833	46 952		



**SAMEIET TORGGÅRDEN NÆRBØ**  
**ORG.NR. 993 763 985, KUNDENR. 4704**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 226	0
Kundefordringer		1 199	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 254	64 646
Andre kortsiktige fordringer	11	5 917	2 320
Driftskonto OBOS-banken		240 937	199 061
Sparekonto OBOS-banken		724 905	572 047
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 043 438</b>	<b>838 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 043 438</b>	<b>838 074</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 022 480	824 646
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 022 480</b>	<b>824 646</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 095	0
Leverandørgjeld		11 065	13 427
Annen kortsiktig gjeld	12	8 798	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 958</b>	<b>13 427</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 043 438</b>	<b>838 074</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hå, 17.3.2021  
Styret i Sameiet Torggården Nærbø

Lars A. Emelankton Aadnesen Trine Høyland

Terje Haugseng

Bjørnar Storesætre



**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	432 024
Areal Næring	146 712
Felleskostnader	57 540
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>636 276</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 020</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-3 150
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-738
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 888</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 088
Drift/vedlikehold elektro	-5 963
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 232
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 568
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 850
Kostnader dugnader	-340
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-104 041</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 302
Lyspærer og sikringer	-8 902
Vaktmestertjenester	-86 270
Renhold ved firmaer	-11 000
Trykksaker	-911
Porto	-1 656
Bank- og kortgebyr	-3 040
Velferdskostnader	-2 045
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-119 126</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	109
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 858
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 074
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 041</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	5 917
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 917</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 798
-------------------	--------





<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 798</b>
-----------------------------------	---------------

---

Transaksjon 09222115557445617177  Signert LAEA, TH1, TH2, BS



Til årsmøtet i Sameiet Torggården Nærbø

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Torggården Nærbøs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Torggården Nærbø



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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## 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 81047605. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SAMEIER		Torggården 2022	Sum
<b>DRIFTSINTEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader			<b>636 276</b>
	3600 Innkrevde felleskostnader		636 276
	3600 Renovasjonsavgift		0
	3600 Fjernvarme		0
	3600 Kabel-TV/Internett		0
	3600 Felleskostnader garasje		0
Andre inntekter			0
	399 Diverse - leieinntekter		0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>			<b>636 276</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader			<b>2 820</b>
	5400 Arbeidsgiveravgift		2 820
Styre honorar			<b>20 000</b>
	530 Styrehonorar		20 000
Revisjonshonorar			<b>4 500</b>
	671 Revisorhonorar		4 500
Forretningsførerhonorar			<b>87 200</b>
	670 Forretningsførerhonorar		87 200
Konsulent og forvaltn.tjen			<b>5 000</b>
	673 Konsulenthonorar		5 000
Drift og vedlikehold			<b>351 000</b>
	6601 Drift/vedl.hold bygninger		150 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS		10 000
	6603 Drift/vedl.hold elektro		10 000
	6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg		15 000
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg (lokale)		0
	6606 Drift/vedl.hold heiser		85 000
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg		0
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring		33 000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg		0
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.		10 000
	6617 Avsetning fremtidig vedlikeh.		38 000
Forsikringer			<b>72 600</b>
	7501 Forsikring bygninger		72 600
Kommunale avgifter			<b>0</b>
	7721 Vann- og avløpsavgift		0
	7722 Avløpsavgift		0
	7723 Felavgift		0
	7724 Renovasjonsavgift		0
	7720 Eiendomsskatt		0
Energi / fyring			<b>90 000</b>
	620 Elektrisk energi		90 000
	628 Fjernvarme		0
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)			<b>0</b>
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett		0
Andre driftskostnader			<b>122 000</b>
	655 Driftsmaterialer		5 000
	656 Lyspærer og sikringer		10 000
	674 Vaktnestertjenester		91 500
	6741 Vakthold		0
	677 Renhold ved firmær		11 000
	678 Snørøydning og gressklipping		0
	689 Andre kontorkostnader		0
	694 Porto		1 500
	777 Bank og kortgebyr		3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>			<b>755 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>			<b>-118 844</b>
<b>FINANSINTEKTER-/KOSTNADER</b>			
Finansinntekter			<b>0</b>
Finanskostnader			<b>0</b>
<b>RES. FINANSINN./KOSTNADER</b>			<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>			<b>-118 844</b>

**Forbehold:**  
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og ko  
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om  
eiendommen gitt av selger/utvøyer og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.  
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan  
endre forutsetningene for budsjettforslaget.  
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet  
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.  
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet  
Utarbeidet pr 17.3.2021



Sak som skal behandles på sameiemøte 31.05.2021

**TV/Internett og Ladeavtale for elbil.**

**Styret har behandlet tilbudet fra Lyse og vil anbefale beboerne å gå for denne avtalen.**

Jonas har levert avtalen til alle leilighetene og har forklart innholdet i avtalen til dei som hadde spørsmål.

Nærbø 20,05,2021

Jonas Vold

For

Lars Andreas Aadnesen (Formann)