



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 627 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

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, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 656 111	3 483 495
Sum inntekter		3 656 111	3 483 495
Kostnader			
Lønnskostnad		321 074	331 198
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 529	4 534
Annen driftskostnad		2 269 473	2 602 846
Sum kostnader		2 595 076	2 938 578
Driftsresultat		1 061 035	544 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 080	149 834
Sum finansinntekter		90 080	149 834
Annen finanskostnad		111 456	172 490
Sum finanskostnader		111 456	172 490
Netto finans		-21 376	-22 657
Ordinært resultat før skattekostnad		1 039 659	522 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 039 659	522 260
Årsresultat		1 039 659	522 260
Totalresultat		1 039 659	522 260
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 039 659	522 260
Sum overføringer og disponeringer		1 039 659	522 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 056	19 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5	4 534
Sum varige driftsmidler		19 061	23 590
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 097 594	2 532 982
Sum finansielle anleggsmidler		2 097 594	2 532 982
Sum anleggsmidler		2 116 655	2 556 572
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		290 112	117 297
Sum fordringer		290 112	117 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 405 710	1 758 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 405 710	1 758 553
Sum omløpsmidler		2 695 822	1 875 850
SUM EIENDELER		4 812 477	4 432 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 536 247	496 587
Sum opptjent egenkapital		1 536 247	496 587
Sum egenkapital		1 536 247	496 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 759 889	3 256 710
Sum annen langsiktig gjeld		2 759 889	3 256 710
Sum langsiktig gjeld		2 759 889	3 256 710
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 096	33 836
Leverandørgjeld		52 971	293 232
Skyldige offentlige avgifter		25 066	25 060
Annen kortsiktig gjeld		407 208	326 997
Sum kortsiktig gjeld		516 341	679 125
Sum gjeld		3 276 230	3 935 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 812 477	4 432 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458951

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 627 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 983 627 323
OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 656 111	3 483 495
Sum inntekter		3 656 111	3 483 495
Kostnader			
Lønnskostnad		321 074	331 198
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 529	4 534
Annen driftskostnad		2 269 473	2 602 846
Sum kostnader		2 595 076	2 938 578
Driftsresultat		1 061 035	544 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 080	149 834
Sum finansinntekter		90 080	149 834
Annen finanskostnad		111 456	172 490
Sum finanskostnader		111 456	172 490
Netto finans		-21 376	-22 657
Ordinært resultat før skattekostnad		1 039 659	522 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 039 659	522 260
Årsresultat		1 039 659	522 260
Totalresultat		1 039 659	522 260
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 039 659	522 260
Sum overføringer og disponeringer		1 039 659	522 260



Organisasjonsnr: 983 627 323
OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		19 056	19 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		5	4 534
Sum varige driftsmidler		19 061	23 590
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		2 097 594	2 532 982
Sum finansielle anleggsmidler		2 097 594	2 532 982
Sum anleggsmidler		2 116 655	2 556 572
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		290 112	117 297
Sum fordringer		290 112	117 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 405 710	1 758 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 405 710	1 758 553
Sum omløpsmidler		2 695 822	1 875 850
SUM EIENDELER		4 812 477	4 432 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 536 247	496 587
Sum opptjent egenkapital	1 536 247	496 587
Sum egenkapital	1 536 247	496 587
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 759 889	3 256 710
Sum annen langsiktig gjeld	2 759 889	3 256 710
Sum langsiktig gjeld	2 759 889	3 256 710
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 096	33 836
Leverandørgjeld	52 971	293 232
Skyldige offentlige avgifter	25 066	25 060
Annen kortsiktig gjeld	407 208	326 997
Sum kortsiktig gjeld	516 341	679 125
Sum gjeld	3 276 230	3 935 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 812 477	4 432 422



Organisasjonsnr: 983 627 323
OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Omejerløyken 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 7.4.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10.4.21

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

Årsmøtet åpnes 7.4.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10.4.21

Selskapsnummer: 7268 Selskapsnavn Omejerløkken 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.

Julie Jakobsen og Ivar Hans Andreassen velges som protokollvitne(r)

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 120 000

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

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

Det skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer, 1 vara og 2 til valgkomiteen.

Styreleder og styremedlems perioden er fra 2021-2023

Varamedlem og valgkomiteens periode er fra 2021-2022

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Kristian Bjørseth	
Styremedlem	June Sheena Wang	
Styremedlem	Julie Merete Jakobsen	
Styremedlem	Ivar Andreassen	
Styremedlem	Helge Aasen	
Varamedlem	Arne Bartnes	
Valgkomite	Lars Abrahamsen	
Valgkomite	Tommy Kaasa	

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julie Jakobsen (på valg)	Ulfstens Gate 1 C
Styremedlem	Rune Hessen Øby	Ulfstens Gate 1 C
Styremedlem	Helge Aasen (på valg)	Ulfstens Gate 1 C
Styremedlem	Ivar Hans Andreassen	Ulfstens Gate 1 A
Styremedlem	Pernille Løset Skrutvold (på valg)	Hjelms Gate 6 B
Varamedlem	Arne Bartnes (på valg)	Ulfstens Gate 1 C
Varamedlem	Sebastian Welhaven (på valg)	Eilert Sundts Gate 48 A

Valgkomiteen

Lars Abrahamsen (på valg)	Ulfstens Gate 1 B
Tommy Kaasa (på valg)	Eilert Sundts Gate 48 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Omejerløkken Boligsameie

Sameiet består av 86 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Omejerløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983627323, og ligger i bydel Uranienborg-Majorstuen i Oslo kommune med følgende adresse:

Hjelms Gate 6
Ulfstens Gate 1
Eilert Sundts Gate 48

Gårds- og bruksnummer :
214 50

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.

Omejerløkken Boligsameie har en ansatt.

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.



Styrets arbeid 2020/2021 Omejerløkken Boligsameie:

Styret har i perioden gjennomført fire styremøter (08.09.2020, 29.09.2020, 10.11.2020 og 02.03.2021). I tillegg har styret gjennomført to HMS vernerunder. Kontroll av fellesarealer gjennomføres to ganger i året og dokumenteres nå digitalt (styrerrommet.no).

Styrets leder er hovedkontakt opp mot forretningsfører OBOS. Styrets leder og portner attesterer alle faktura i OBOS nettportal «styrerrommet.no».

Sameiets hjemmeside www.omejerlokken.no og Facebook-side er viktigste kanaler for informasjon fra styret og portner om pågående saker og generelle forhold. Facebook-siden er åpen for medlemmer, slik at de kan poste egne innlegg, dette for å gi beboerne mulighet til å ha en felles dialog.

Brannvern og HMS-arbeide:

- alle brannslukningsapparater er kontrollert å være på forsvarlig nivå
- portner kombinerer sine vaskerutiner med sjekk av byggets tilstand/infrastruktur
- 23. september var feier innom leiligheter, tak/loft og kjeller. Ingen avvik ble avdekket.

Sosialt:

Det siste året har vært preget av covid-19. Den årlige sommerfesten kunne derfor ikke gjennomføres.

Utført arbeid og vedlikehold og nyheter:

- Det har blitt satt opp flere sykkelstativ innerst i bakgården
- Obos-nøkkelen er aktivert og gir tilgang til port og oppganger via appen Unloc. Nøkkelen kan også deles permanent eller midlertidig via appen, slik at familie/vaskehjelp/håndverker etc. enkelt kan låse seg inn dersom du ikke er hjemme. Obos-nøkkelen er et valgfritt supplement til fysiske nøkler
- Netthandel har økt det siste året, men i dag må stort sett de fleste pakker hentes hos posten eller nærmeste post i butikk. Styret har den siste tiden vært i dialog med Posten og PostNord om løsninger som gir mulighet for levering på dørmatten eller i Pakkeboks

Dugnad:

Som følge av covid-19 ble vi nødt til å tenke annerledes ift. dugnaden. Styret valgte derfor å henge opp lister med arbeidsoppgaver i alle oppgangene og ba beboerne om å utføre oppgavene innenfor en gitt tidsramme. Det ble vasket i trapper, gelender, vegger og vinduer i oppgangene. Vi så ikke behov for en container i år.

Portnertjenester og trappevask:

- Tommy Roan Kaasa har vært portner frem til desember 2020. Tommy er nå i permisjon, og Era Leisner er vikar i denne perioden. Portner har også ansvaret for trappevask som utføres hver 14. dag.
- Matter ved hver inngang skiftes hver 14. dag av firma Oslo teppeservice



Kommunikasjon med beboere:

Via styret@omejerløkken.no og ved andre henvendelser har styret og portner svart på henvendelser og avviksmeldinger som blant annet omfatter

- Administrative oppgaver ifm. leilighetsslag, nye sameiere og leieboere
- Forsikringssaker ved vannskader
- Tyveri fra indre gård
- Dialoger rundt fyring, oppstart og nedstenging av fjernvarme
- Klager på støy
- Røyk ifm. oppstart av peis i pipeløp
- Oppussing av leiligheter som medfører at romskillere/vegger helt eller delvis tas ned. I denne sammenheng henvises til bygningsloven og vedtektene. Ansvarlig sameier har ansvar for at dette er vurdert av bygningskyndig med ansvarsrett, og styret har krevd at dokumentasjon skal framlegges. Dette for å sikre at bygningenes konstruksjon og infrastruktur ikke forringes, noe som har skjedd ved flere tilsvarende gårder i Oslo
- Ventilasjon
- Varmtvann



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 3 656 111.

Dette er kr 318 889 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overføring langsiktig fordring sameierne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 595 076.

Dette er kr 1 514 724 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring samt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 039 659 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 2 179 481.

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 1 950 000 til større vedlikehold som omfatter tak, oppganger og vinduer i Eilert Sundts gate og sykkelstativ.

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 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 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Omejerløkken Boligsameie.

Lån

Omejerløkken Boligsameie har lån i Handelsbanken .
Flytende rente på 3,4%.
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 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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 Omejerløyken Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Omejerløyken Boligsameie 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 avvike 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:



- ▶ 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, 15. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Omejerløkken Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 650 111	3 475 495	3 975 000	3 737 000
Andre inntekter	3	6 000	8 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 656 111	3 483 495	3 975 000	3 737 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-219 074	-226 198	-317 200	-317 200
Styrehonorar	5	-102 000	-105 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-4 529	-4 534	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-7 563	-6 375	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-141 705	-137 713	-141 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-6 047	-9 635	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-990	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-80 854	-63 698	-997 000	-2 063 000
Forsikringer		-157 909	-143 891	-158 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-735 936	-681 186	-740 600	-750 600
Energi/fyring	10	-666 275	-1 073 743	-1 085 000	-1 090 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 008	-419 396	-430 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-46 176	-66 220	-95 000	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 595 076	-2 938 578	-4 109 800	-5 231 800
DRIFTSRESULTAT		1 061 035	544 917	-134 800	-1 494 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	90 080	149 834	140 000	70 000
Finanskostnader	13	-111 456	-172 490	-134 000	-96 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 376	-22 657	6 000	-26 000
ÅRSRESULTAT		1 039 659	522 260	-128 800	-1 520 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	25 673		
Til opptjent egenkapital		1 039 659	496 587		



12

Omejerløkken Boligsameie

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	19 056	19 056
Andre varige driftsmidler	15	5	4 534
Langsiktige fordringer	16	2 097 594	2 532 982
SUM ANLEGGSMIDLER		2 116 655	2 556 572
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		427	228
Forskuddsbetalte kostnader		288 214	106 861
Andre kortsiktige fordringer	17	1 471	10 208
Driftskonto OBOS-banken		1 419 701	777 201
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 774	16 762
Sparekonto OBOS-banken		969 235	964 590
SUM OMLØPSMIDLER		2 695 822	1 875 850
SUM EIENDELER		4 812 477	4 432 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 536 247	496 587
SUM EGENKAPITAL		1 536 247	496 587
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 759 889	3 256 710
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 759 889	3 256 710
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 648	49 199
Leverandørgjeld		52 971	293 232
Skyldige offentlige avgifter	19	25 066	25 060
Påløpte renter		8 014	11 973
Påløpte avdrag		23 082	21 863
Annen kortsiktig gjeld	20	339 560	277 798
SUM KORTSIKTIG GJELD		516 341	679 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 812 477	4 432 422
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 03.03.2021

Styret i Omejerløkken Boligsameie

Julie Jakobsen /s/

Rune Hessen Øby /s/

Helge Aasen /s/

Ivar Hans Andreassen /s/

Pernille Løset Skrutvold /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

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

Felleskostnader	3 244 200
Kabel-tv	216 108
Bredbånd GET	203 580
Lånekostnad IN (administrasjonsavtale)	290 936
Overført langsiktig fordring sameierne	-290 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 663 888

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bredbånd GET	-2 340
Lånekostnad IN (administrasjonsavtale)	-8 953
Kabel-tv	-2 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 650 111

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utflyttere	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	6 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-144 333
Lønn rengjøringshjelp	-14 149
Påløpte feriepenger	-16 075
Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-51 458
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 881
Refusjon sykepenger	1 060
SUM PERSONALKOSTNADER	-219 074

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 102 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 563.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 047
SUM KONSULENTHONORAR	-6 047

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 625
Drift/vedlikehold elektro	-9 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 495
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-709
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 854

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-494 541
Feieavgift	-17 105
Renovasjonsavgift	-224 290
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-735 936

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 284
Fjernvarme	-598 992
SUM ENERGI / FYRING	-666 275

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-6 363
Verktøy og redskaper	-365
Driftsmateriell	-559
Lyspærer og sikringer	-1 862
Renhold ved firmaer	-11 673
Andre fremmede tjenester	-2 723
Kontor- og datarekvisita	-3 060
Trykksaker	-1 153
Andre kontorkostnader	-140
Telefon/bredbånd	-5 397
Porto	-4 459
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-4 081
Velferdskostnader	-2 813
Konstaterte tap	-41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 176

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	400
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 645
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
Andre renteinntekter IN (administrasjonsavtale)	84 726
SUM FINANSINTEKTER	90 080

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-26 700
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken IN-lån (administrasjonsavtale)	-84 726
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-111 456

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet seksjon 62	19 056
SUM LEILIGHETER	19 056

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	34 402	
Avskrevet tidligere	-34 401	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	27 740	
Avskrevet tidligere	-27 739	1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	22 373	
Avskrevet tidligere	-22 372	1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	21 873	
Avskrevet tidligere	-21 872	1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	27 200	
Avskrevet tidligere	-22 670	
Avskrevet i år	-4 529	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 529

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Handelsbanken IN-lån (administrasjonsavtale)	2 097 594
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 097 594

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån (administrasjonsavtale)	411
Avsatt sykepenger	1 060
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 471

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	276 272	
Nedbetalt i år	61 433	
		-662 295

Handelsbanken IN-lån (administrasjonsavtale)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,40 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2013	-7 675 000	
Nedbetalt tidligere	5 142 018	
Nedbetalt i år	435 388	
		-2 097 594

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 759 889
------------------------------------	-------------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 774
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 292
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-25 066

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 075
Avregningskonto, for mye innbetalt før lånet ble gjort om til IN	-218 284
Påløpte kostnader (strøm- og fjernvarmekostnader desember)	-105 201
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-339 560



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

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 W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 101844.6. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.