



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 365 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.
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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 420 995 | 1 294 866 |
| Sum inntekter | | 1 420 995 | 1 294 866 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 30 141 | 31 938 |
| Annen driftskostnad | | 1 289 577 | 1 210 882 |
| Sum kostnader | | 1 319 718 | 1 242 819 |
| Driftsresultat | | 101 277 | 52 047 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 296 | 847 |
| Sum finansinntekter | | 296 | 847 |
| Annen finanskostnad | | 81 163 | 85 368 |
| Sum finanskostnader | | 81 163 | 85 368 |
| Netto finans | | -80 867 | -84 521 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 20 410 | -32 474 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 20 410 | -32 474 |
| Årsresultat | | 20 410 | -32 474 |
| Totalresultat | | 20 410 | -32 474 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 20 410 | -32 474 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 20 410 | -32 474 |



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 | | 37 707 | 40 678 |
| Sum fordringer | | 37 707 | 40 678 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 212 489 | 182 764 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 212 489 | 182 764 |
| Sum omløpsmidler | | 250 196 | 223 442 |
| SUM EIENDELER | | 250 196 | 223 442 |

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 | | | |
| Udekket tap | | 1 946 308 | 1 966 718 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 946 308 | -1 966 718 |
| Sum egenkapital | | -1 946 308 | -1 966 718 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 039 705 | 2 002 842 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 039 705 | 2 002 842 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 039 705 | 2 002 842 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 384 | 505 |
| Leverandørgjeld | | 97 697 | 160 546 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 718 | 26 268 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 156 799 | 187 319 |
| Sum gjeld | | 2 196 504 | 2 190 161 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 250 196 | 223 442 |



Årsmøte 2021

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Digitalt årsmøte avholdes 11. mars - 19. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 11. mars kl. 12:00 og lukker 19. mars kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1091/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl

Even Hall Torgersen

Klaus Østmoe

Jorid Mjøs Jakobsen

Lars Masaki Nordeide



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet ble kalt inn på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jorid Jakobsen ble valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1091 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|------------------|
| Leder | Even Hall Torgersen | Ingiersvei 7B |
| Styremedlem | Klaus Østmoe | Gladvollveien 43 |
| Styremedlem | Jorid Mjøs Jakobsen | Gladvollvn. 43 |
| Styremedlem | Lars Masaki Nordeide | Gladvollvn. 43 |
| Varamedlem | Hege Kolberg | Åsdalsveien 12 D |
| Varamedlem | Vita Melinauskaite | Gladvollveien 41 |

Valgkomiteen

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 Herregårdsveien 1 M.FI

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979365918, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Herregårdsveien 1
Gladvollveien 41
Gladvollveien 43
Gladvollveien 45

Gårds- og bruksnummer :
194 229

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 Herregårdsveien 1 M.FI 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.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2020 var preget av Covid19-pandemien, som gjorde den vanskelig eller umulig å gjennomføre møter med gode diskusjoner. Styremedlemmenes deltakelse og mulighet til å dedikere tilstrekkelig nødvendig tid til styrearbeid ble også preget av de ekstraordinære omstendighetene. Styre har gjennomført 7 styremøter, samt flere arbeidsmøter. Styre behandlet kun saker som var strengt nødvendige. Sameiets forhold er relativt stabile, så det var ingen ekstraordinære eller krevende saker, utover vanlig drift.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 420 995.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra garasjeutleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 319 718.

Dette er kr 39 318 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavt budsjettet kostnad til energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 20 410 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 93 397.

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 normale kostnader til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 29 987. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI.

Lån

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI har lån i OBOS-banken. Lånet har 3,45% flytende rente og siste termin er 30.04.2041. 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

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 Herregårdsveien 1 M.FL.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL. 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:



- ▶ 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 bokføringsikk i Norge.

Bodø, 2. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

10 av 26

Penneo Dokumentnøkkel: 87G02-Z0KXY-25J24-UJUT0-7MJO4-KOYUZ

**SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL****RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 395 180 | 1 274 471 | 1 429 000 | 1 466 000 |
| Garasjer | 10 | 25 260 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 555 | 20 395 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 1 420 995 | 1 294 866 | 1 429 000 | 1 466 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 141 | -5 288 | -5 600 | -5 600 |
| Styrehonorar | 5 | -26 000 | -26 650 | -25 000 | -25 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 875 | -4 750 | -5 000 | -6 100 |
| Andre honorarer | | -15 000 | -10 850 | -15 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -62 128 | -70 615 | -62 000 | -64 300 |
| Konsulenthonorar | 7 | -197 789 | -31 095 | -35 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -144 793 | -162 264 | -178 000 | -126 000 |
| Forsikringer | | -149 917 | -136 216 | -150 000 | -157 400 |
| Kommunale avgifter | 9 | -215 395 | -201 490 | -215 500 | -216 850 |
| Energi/fyring | 11 | -260 483 | -356 907 | -350 000 | -356 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -128 816 | -126 499 | -130 000 | -135 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -109 382 | -110 196 | -109 300 | -107 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 319 718 | -1 242 819 | -1 280 400 | -1 249 250 |
| DRIFTSRESULTAT | | 101 277 | 52 047 | 148 600 | 216 750 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 296 | 847 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -81 163 | -85 368 | -106 000 | -84 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -80 867 | -84 521 | -106 000 | -84 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 20 410 | -32 474 | 42 600 | 132 750 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -32 474 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 20 410 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 955 | 974 |
| Forskuddsførte kostnader | | 32 752 | 32 204 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 7 500 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 196 620 | 147 041 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 15 869 | 35 724 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 250 196 | 223 442 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 250 196 | 223 442 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -1 946 308 | -1 966 718 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 946 308 | -1 966 718 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 2 039 705 | 2 002 842 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 039 705 | 2 002 842 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 16 638 | 26 268 |
| Leverandørgjeld | | 97 697 | 160 546 |
| Påløpte renter | | 384 | 505 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 42 080 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 156 799 | 187 319 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 250 196 | 223 442 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.02.2021

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Even Hall Torgersen/s/

Klaus Østmoe/s/

Jorid Mjøs Jakobsen/s/

Lars Masaki Nordeide/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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| FELLESUTG | 1 242 600 |
| Kabel-tv og bredbånd | 126 684 |
| Dugnad | 31 872 |
| Garasje | 5 472 |
| Refusjon dugnad | -5 976 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 400 652 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -5 472 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 395 180 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|------------|
| Automatpenger | 555 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 555 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 141 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 141 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 26 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 535, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -150 330 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 521 |
| ÅF Engineering AS | -45 938 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -197 789 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -8 700 |
| Drift/vedlikehold VVS | -22 447 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -28 394 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -30 000 |
| Erstatning v/vannskader | -10 000 |
| Egenandel forsikring | -40 000 |
| Kostnader dugnader | -5 252 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -144 793 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -94 932 |
| Feieavgift | -1 470 |
| Renovasjonsavgift | -118 993 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -215 395 |

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Leieinntekter | 25 260 |
| SUM INNETEKTER GARASJER | 25 260 |

SUM GARASJER **25 260**

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -8 160 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -252 323 |
| SUM ENERGI / FYRING | -260 483 |

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -6 127 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 735 |
| Lyspærer og sikringer | -180 |
| Renhold ved firmaer | -59 580 |
| Snørydding | -26 860 |
| Trykksaker | -692 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 800 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -535 |
| Andre kontorkostnader | -199 |
| Porto | -648 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -80 |
| Reisekostnader | -37 |
| Bank- og kortgebyr | -2 910 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -109 382 |

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 76 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 145 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 75 |
| SUM FINANSINNETEKTER | 296 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Renter og gebyr på innfridd lån i OBOS-banken | -1 511 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -79 652 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -81 163 |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

ENERGIAVREGNING**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente (**innfridd i 2020**).

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -2 220 000 |
| Nedbetalt tidligere | 217 158 |
| Nedbetalt i år | 2 002 842 |

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 21 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -2 104 858 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 65 153 |

-2 039 705

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 039 705****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------|---------|
| Påløpte kostnader | -42 080 |
|-------------------|---------|

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-42 080**



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

Styret har ingen vaktmester og generelle vaktmesterarbeid gjennomføres som regel av styrets medlemmer.

Renhold

Sameiet har avtale med Elite Service Partner AS om renhold av oppganger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564698. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|--------------------|--|
| 2020 | <ul style="list-style-type: none">• Rens og vedlikehold av takrenne. |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none">• Oppgradering av oljebrenner til å kunne bruke bioolje, rensed oljebrenner, rensed to oljetanker, plomberte den ene som ikke er i bruk.• Total rehabilitering av oppgang og vegger/dør til loftsboder ved Herregårdsveien 1 etter brannen.• Oppgradering av skap, gulv og vegger i seksjon 2 etter to |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none">• Vedlikehold av fyrrommet med mål om å gi stabil tilførsel av varmt vann til beboere.• Kartlegging, inspeksjon og installasjon av brannsikringsutstyr, herav brannslanger, brannvarslere og brannslukningsapparater i fellesområder. Med dette er nå brannvernsrutiner sikret i henhold til forskrifter.• Tetting av to synkehull i parkeringsområde mellom Gladvollveien og Herregårdsveien. |
| 2015-2016 | Oppgradert elektrisk anlegg i fellesområdene i 2015 Oppussing av alle oppganger i 2016 |
| 2013 - 2014 | Det er utført vedlikeholdsarbeid på viftene til tørkerommet som har redusert støynivå og økt effekten av viftene. Videre har vi byttet dørpumper, lås og beslag til samtlige inngangsdører i sameiet. Det er også gjennomført en HMS kartlegging av det elektriske anlegget, brannsikkerhet etc. |
| 2011 - 2012 | Rehabilitering av fasaden har blitt gjennomført fra mai til oktober. I denne perioden har det vært jevnlig byggemøter hvor entreprenør, prosjektleder fra OBOS og styret har deltatt. Arbeidet ble noe dyrere enn forventet p.g.a. pipen. Denne var det tatt forbehold om i kontrakten, og det viste seg at det var store sprekker langs hele pipen som medførte at den måtte mures opp på nytt. |
| 2010 - 2011 | I 2010 ble det skiftet ut callinganlegg i hele sameiet etter mange henvendelser / klager fra seksjonseierne på at det gamle ikke fungerte. |



| | |
|--------------------|--|
| 2005 - 2006 | <p>Oversikt over gjennomførte oppgaver i styreperioden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Det har blitt gjennomført tilstandsvurdering av bygningene. Bygningene må blant annet males og balkonggulvene må tettes. Større rehabilitering som utskifting av vinduer og dører samt isolering av vegger må gjøres i den fremtidige planen. Dette vil være et viktig tiltak som sameiet vil gjøre noe med i årene fremover.• Sameiet har fått nye porttelefoner og postkasser, samt reparert og skiftet ut deler i varmtvannsanlegget. Neste vedlikeholdstiltak vil være å skifte lamper i gangene. |
|--------------------|--|



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er budsjettet med kr 25.000,- i styrehonorar og kr 15.000,- i andre honorarer slik som foregående år. Styret vedtar fordelingen av honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000 og andre honorarer til kr 15.000,-



Sak 5

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styre

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker å åpne for muligheten at ikke bare seksjonseiere kan også stille til verv som styreleder. Med bakgrunn i dette ønsker styret å endre ordlyden i vedtektene.

Styrets innstilling

Paragraf 7, punkt 7.1.2. Fjerne setningen "Styreleder og nestleder må være seksjonseiere."

Forslag til vedtak

Paragraf 7, punkt 7.1.2. Fjerne setningen "Styreleder og nestleder må være seksjonseiere."



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Til styreleder: Dag Bratlid for 1 år

Til styremedlemmer: Olav Dalen Zahl, Even Hall Torgersen, Lars Storaune - for 2 år

Til vara: Hege Kolberg - for 1 år

Informasjon om valget

A) Valg av styreleder

B) Valg av tre styremedlemmer

c) Valg av ett varamedlemmer

Varamedlemmet som ikke er på valg: Vita Melinauskaite (vervperioden utgår vår 2022).

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dag Bratlid

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Olav Dalen Zahl
- Even Hall Torgersen
- Lars Storaune

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Hege Kolberg
- Det skal kun velges ett varamedlem. Det er ingen andre som har stilt til valg.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.