



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 098 697
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKVEGEN
297-355
Forretningsadresse: Fredvang
Vangsvegen 145
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 170 207	798 036
Sum inntekter		1 170 207	798 036
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	44 040
Annen driftskostnad		1 130 534	848 219
Sum kostnader		1 170 469	892 259
Driftsresultat		-262	-94 223
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		340	1 100
Sum finansinntekter		340	1 100
Annen finanskostnad		2 482	840
Sum finanskostnader		2 482	840
Netto finans		-2 142	260
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 404	-93 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 404	-93 964
Årsresultat		-2 404	-93 964
Totalresultat		-2 404	-93 964
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 404	-93 964
Sum overføringer og disponeringer		-2 404	-93 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		202 789	84 600
Sum fordringer		202 789	84 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 115	162 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 115	162 874
Sum omløpsmidler		241 904	247 473
SUM EIENDELER		241 904	247 473

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 611	17 206
Sum opptjent egenkapital		-19 611	-17 206
Sum egenkapital		-19 611	-17 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 848	48 313
Annen kortsiktig gjeld		136 667	216 367
Sum kortsiktig gjeld		261 514	264 680
Sum gjeld		261 514	264 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 904	247 473



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225036

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 098 697
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKVEGEN
297-355
Forretningsadresse: Fredvang
Vangsvegen 145
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 917 098 697
EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKVEGEN
297-355

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 170 207	798 036
Sum inntekter		1 170 207	798 036
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	44 040
Annen driftskostnad		1 130 534	848 219
Sum kostnader		1 170 469	892 259
Driftsresultat		-262	-94 223
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		340	1 100
Sum finansinntekter		340	1 100
Annen finanskostnad		2 482	840
Sum finanskostnader		2 482	840
Netto finans		-2 142	260
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 404	-93 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 404	-93 964
Årsresultat		-2 404	-93 964
Totalresultat		-2 404	-93 964
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 404	-93 964
Sum overføringer og disponeringer		-2 404	-93 964



Organisasjonsnr: 917 098 697
EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKVEGEN
297-355

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		202 789	84 600
Sum fordringer		202 789	84 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 115	162 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 115	162 874
Sum omløpsmidler		241 904	247 473
SUM EIENDELER		241 904	247 473
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 611	17 206
Sum opptjent egenkapital		-19 611	-17 206



Sum egenkapital	-19 611	-17 206
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	124 848	48 313
Annen kortsiktig gjeld	136 667	216 367
Sum kortsiktig gjeld	261 514	264 680
Sum gjeld	261 514	264 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	241 904	247 473



Organisasjonsnr: 917 098 697
EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKVEGEN
297-355

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

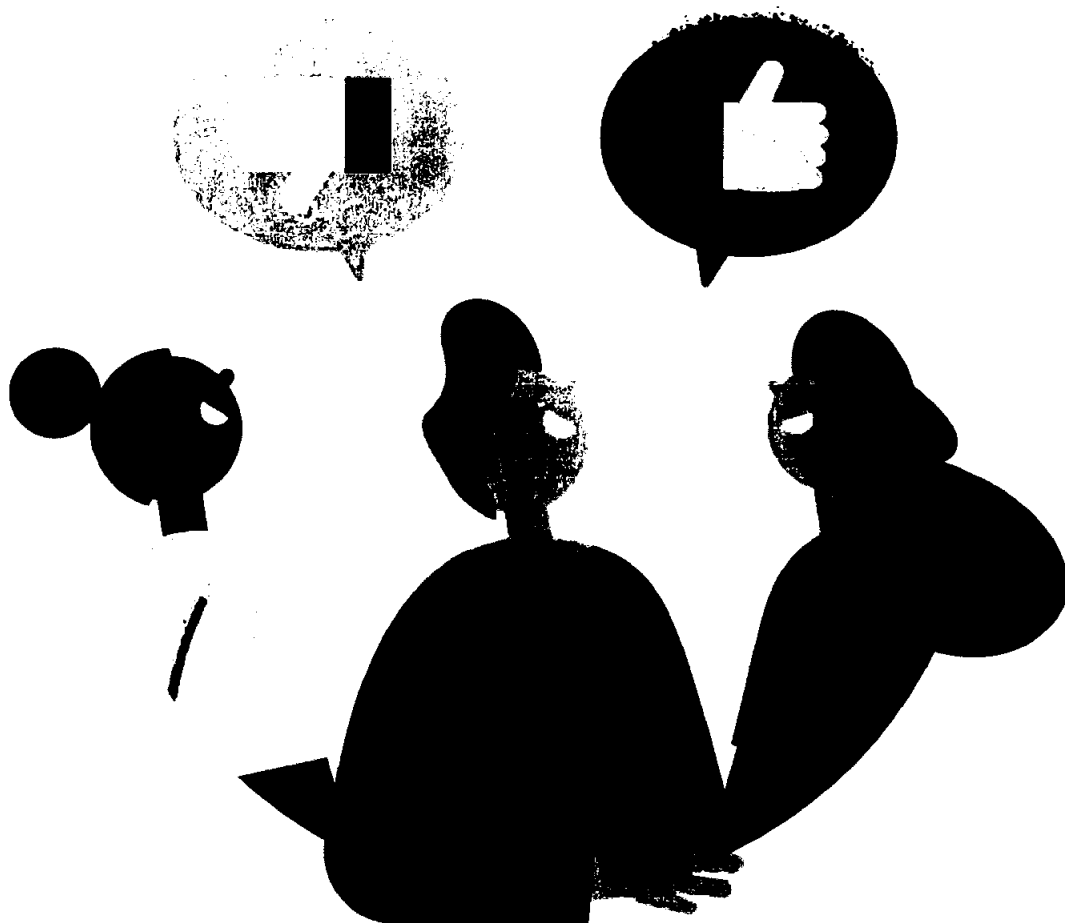
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4225 Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355

Torsdag 31. mars 2022, kl. 18:00 på Storhamar vgs (restauranten)





Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355
avholdes torsdag 31. mars 2022 kl. 18:00, på Storhamar vgs (restauranten)**

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Årets underskudd foreslås overført til udekket tap, og dekket inn av fremtidig innbetaling av felleskostnader.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Fra Knut Kristensen:** Ønsker en avklaring fra forretningsfører/styreleder på bakgrunnen til at man har valgt å avvike fra lov om eierseksjoner §29.
- B) **Fra Knut Kristensen:** Hvilke forventninger har sameierne til økonomiske avgjørelser og informasjon rundt slikt, i saker hvor det er kostnader knyttet til planlagt vedlikehold, uforutsett/nødvendig vedlikehold, innkjøp, anskaffelser og påkostninger, samt inngåelse av nye forpliktelser for sameiet?.
- C) **Fra Knut Kristensen:** Avstemming angående avsetning til fremtidig vedlikehold.
- D) **Fra Knut Kristensen:** Eventuell avsetning til vedlikehold.
- E) **Fra Arne Opdahl:** Vedtektsendring i §9.
Styrets representanter og varamedlemmer kan ikke velges fra samme enhet/boligseksjon.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
Innmeldt forslag: Arne Opdahl.
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valg av 1 styremedlem for 1 år
Innmeldt forslag: Thor Egil Bjerke og Arne Opdahl.
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år.
Innmeldt forslag: Maria Jensen.

Hamar, 07.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355

Maria T. Jensen /s/

Kjetil Edvardsen /s/

Ole Marius Pedersen /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria T. Jensen	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Kjetil Edvardsen	Valgt i 2021 for 1 år
Styremedlem	Ole Marius Pedersen	Valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	Torill Konttorp	Valgt i 2021 for 1 år

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355

Sameiet består av 30 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917098697, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Nordvikvegen 297-355

Gårds- og bruksnummer:

1 7543

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

Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355 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 Pricewaterhouse AS.

Styrets arbeid

- innhenting av tilbud / bedre årsavtaler fra våre leverandører
- oppfølging av forsikringssaker
- oppfølging / dialog med Bakke vedr. avslutning av innkjøring / stien mot nye blokker
- oppfølging av fartsdumper (disse settes opp så fort isen er smeltet)
- generell styrejobb
- oppfølging av Nordviken vel (her er det endring i hvem som sitter i styret fra og med 2022)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 1 170 207.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning fjernvarme.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 170 469.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 404 og foreslås overført til udekket tap, og dekket inn av fremtidig innbetaling av felleskostnader.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

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.

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 19 610.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 20 % fra 1.1.2022.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 172,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355.

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Hamar, 10. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKVEGEN 297-355
ORG.NR. 917 098 697, KUNDENR. 4225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	670 112	591 264	670 000	851 000
Andre inntekter	3	500 095	206 772	408 504	404 700
SUM DRIFTSINTEKTER		1 170 207	798 036	1 078 504	1 255 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 040	-6 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-40 000	-40 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-5 300	-5 100	-5 400	-5 600
Forretningsførerhonorar		-75 760	-73 915	-76 200	-78 000
Konsulenthonorar	7	-12 820	-7 560	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-71 081	-57 903	-81 000	-103 000
Forsikringer		-93 775	-114 523	-120 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-143 638	-117 695	-124 000	-126 000
Energi/fyring	10	-511 908	-272 642	-420 504	-424 700
TV-anlegg/bredbånd		-157 199	-160 063	-165 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-59 053	-38 819	-49 000	-50 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 170 469	-892 259	-1 097 104	-1 101 100
DRIFTSRESULTAT		-262	-94 223	-18 600	154 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	340	1 100	0	0
Finanskostnader	13	-2 482	-840	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 142	260	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 404	-93 964	-18 600	154 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-76 758		
Udekket tap		-2 404	-17 206		



EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKVEGEN 297-355
ORG.NR. 917 098 697, KUNDENR. 4225

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 670
Forskuddsbetalte kostnader		79 784	79 930
Andre kortsiktige fordringer	14	123 005	0
Driftskonto OBOS-banken		38 362	28 673
Sparekonto OBOS-banken		753	134 201
SUM OMLØPSMIDLER		241 904	247 473
SUM EIENDELER		241 904	247 473
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-19 611	-17 206
SUM EGENKAPITAL		-19 611	-17 206
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 084	16 497
Leverandørgjeld		124 848	48 313
Annen kortsiktig gjeld	16	122 583	199 870
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 514	264 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 904	247 473
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 07.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Nordvikvegen 297-355

Maria T. Jensen /s/

Kjetil Edvardsen /s/

Ole Marius Pedersen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	670 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	670 112

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fyring dekket av andelseierne - jfr.note 10	499 507
Andre inntekter, tilbakeføres div gebyrer.	588
SUM ANDRE INNETEKTER	500 095

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2020/2021, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 820
SUM KONSULENTHONORAR	-12 820

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 882
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 896
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-71 081

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-24 582
Renovasjonsavgift	-119 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 638

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 418
Andre fyringskostnad dekket av andelseierne, jfr. Note 3	-499 490
SUM ENERGI / FYRING	-511 908

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 945
Verktøy og redskaper	-4 926
Snørydding	-47 313
Andre fremmede tjenester	-291
Trykksaker	-6
Porto	-655
Bank- og kortgebyr	-2 918
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 053

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	102
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	238
SUM FINANSINNETEKTER	340

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 482
SUM FINANSKOSTNADER	-2 482

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning fjernvarme p. 01.01.2021-31.12.2021	123 005
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	123 005

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.

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.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning fjernvarme p. 01.01.2021-31.12.2021	-30 084
Påløpte kostnader	-92 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-122 583



4. INNKOMNE FORSLAG

A) FRA KNUT KRISTENSEN:

I 2021 ble fellesutgiftene i sameiet økt 2 ganger med 20% (44% totalt).

I likviditetsbudsjett for 2022 som er tilsendt fra forretningsfører, kommer det frem at den første økningen på 20% medfølger overskudd i sameiets drift og sparekonto på kr 56 600. Den ytterligere økningen på 20% medfører avsetning på totalt kr 197 600 per år. Det informeres fra forretningsfører at: «Styret ser det også nødvendig å bygge opp de disponible midlene som buffer for vedlikehold, reparasjoner og uforutsette kostnader.». Styreleder informerer i epost at beløp er ment til: «å ha penger til gode til innkjøp av felles ting, reparasjoner av anlegg osv.».

Ved demokratisk avstemning i årsmøte 2018 ble det vedtatt å betale tilbake oppsparte midler.

Lov om eierseksjoner §29, tredje avsnitt krever følgende:

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Ønsker en avklaring fra forretningsfører/styreleder på bakgrunnen til at man har valgt å avvike fra lov om eierseksjoner §29, som krever at vedtak på avsetninger til vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak, skal vedtas på årsmøte.

B) FRA KNUT KRISTENSEN:

Et potensiale for konflikt i et sameie kan være bruk av felles økonomi. Det kan være klokt å ha avklarte forhold til dette.

Hvilke forventninger har sameierne til økonomiske avgjørelser- og informasjon rundt slikt, i saker hvor det er kostnader knyttet til:

- Planlagt vedlikehold.
- Uforutsett/Nødvendig vedlikehold (LOE §33).
- Innkjøp, anskaffelser og påkostninger.
- Inngåelse av nye forpliktelser for sameiet (nye avtaler -> nye felleskostnader).

Tre avklaringer til nevnte over:

1. Hvilke avgjørelser forventes det at styret kaller inn til-, og at sameierne må ta i felleskap på årsmøtet eller i ekstraordinært årsmøte?
2. Hvilke avgjørelser knytte til innkjøp, anskaffelser og påkostninger skal styret kunne ta på vegne av sameierne uten å involvere de, når ikke slikt ellers er avsatt i budsjett?
3. Hvor stor bufferkonto trenger sameiet utover budsjett?



C) FRA KNUT KRISTENSEN:

I henhold til Lov om eierseksjoner §29 kreves det vedtak på årsmøtet for akontobeløp for avsetning til midler for fremtidig vedlikehold. Det er derfor nødvendig med behandling av dette på årsmøtet, ettersom slik avsetning allerede er gjennomført.

Avstemming for vedtak:

Alternativ A – Sameiet ønsker å avsette et akonto beløp til fremtidig vedlikehold.

Alternativ B – Sameiet ønsker ikke å avsette til akonto beløp til fremtidig vedlikehold.

(Alternativ B medfører at sameiet eventuelt senere må kreve ekstraordinær innbetaling, ta opp lån, eller på annen måte vedta innbetaling for å dekke fremtidige kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold. Innbetalt beløp utover felleskostnader kan da returneres sameier etter lov om eierseksjoner §29, fjerde ledd).

D) FRA KNUT KRISTENSEN:

Dersom sameiet stemmer for å avsette et akonto beløp til fremtidig vedlikehold:

Avstemming:

Alternativ A – Sameiet avsetter et akonto beløp til et vedlikeholdsfond. Fondets størrelse avgjøres av et vedtatt vedlikeholdsbudsjett som fastslår når vedlikehold skal gjøres, hvilket innhold vedlikeholdet skal ha og antatt kostnad. Beløp innbetales månedlig for å nå vedlikeholdsbudsjettet innenfor planlagt tid. Vedlikeholdsbudsjett godkjennes på årsmøtet.

Alternativ B – Styret/forretningsfører avgjør et akonto beløp som fritt kan brukes av styret til vedlikehold, innkjøp av felles ting, reparasjoner av anlegg osv.

E) FRA ARNE OPDAHL:

Vi i 307 har følgende forslag til vedtektsendringer i §9 Styret:

"Styrets representanter og varamedlemmer kan ikke velges fra samme sameie enhet / boligseksjon".

Forslaget er av rent prinsipiell karakter for å oppnå en bredere representasjon i styret.



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1156499. 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.

Energimerking

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