



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 298 947
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 126 022	445 014
Sum inntekter		1 126 022	445 014
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		308 771	51 462
Annen driftskostnad		649 091	388 922
Sum kostnader		1 023 922	440 384
Driftsresultat		102 101	4 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 461	382
Sum finansinntekter		1 461	382
Annen finanskostnad		45 505	7 215
Sum finanskostnader		45 505	7 215
Netto finans		-44 044	-6 834
Ordinært resultat før skattekostnad		58 057	-2 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 057	-2 204
Årsresultat		58 057	-2 204
Totalresultat		58 057	-2 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 057	-2 204
Sum overføringer og disponeringer		58 057	-2 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		566 080	874 851
Sum varige driftsmidler		566 080	874 851
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		566 080	874 851
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 770
Andre fordringer		52 401	25 179
Sum fordringer		52 401	30 949
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		497 857	237 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 857	237 150
Sum omløpsmidler		550 258	268 099
SUM EIENDELER		1 116 338	1 142 950

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 852	
Udekket tap			2 204
Sum opptjent egenkapital		55 852	-2 204
Sum egenkapital		55 852	-2 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 020 358	1 112 704
Sum annen langsiktig gjeld		1 020 358	1 112 704
Sum langsiktig gjeld		1 020 358	1 112 704
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		214	302
Leverandørgjeld		22 474	5 241
Annen kortsiktig gjeld		17 440	26 908
Sum kortsiktig gjeld		40 128	32 450
Sum gjeld		1 060 486	1 145 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 116 338	1 142 950



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459185

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 298 947
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 922 298 947
SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 126 022	445 014
Sum inntekter		1 126 022	445 014
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		308 771	51 462
Annen driftskostnad		649 091	388 922
Sum kostnader		1 023 922	440 384
Driftsresultat		102 101	4 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 461	382
Sum finansinntekter		1 461	382
Annen finanskostnad		45 505	7 215
Sum finanskostnader		45 505	7 215
Netto finans		-44 044	-6 834
Ordinært resultat før skattekostnad		58 057	-2 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 057	-2 204
Årsresultat		58 057	-2 204
Totalresultat		58 057	-2 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 057	-2 204
Sum overføringer og disponeringer		58 057	-2 204



Organisasjonsnr: 922 298 947
SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		566 080	874 851
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		566 080	874 851
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			5 770
Andre fordringer		52 401	25 179
Sum fordringer		52 401	30 949
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		497 857	237 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 857	237 150
Sum omløpsmidler		550 258	268 099
SUM EIENDELER		1 116 338	1 142 950
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	55 852	
Udekket tap		2 204
Sum opptjent egenkapital	55 852	-2 204
Sum egenkapital	55 852	-2 204
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 020 358	1 112 704
Sum annen langsiktig gjeld	1 020 358	1 112 704
Sum langsiktig gjeld	1 020 358	1 112 704
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	214	302
Leverandørgjeld	22 474	5 241
Annen kortsiktig gjeld	17 440	26 908
Sum kortsiktig gjeld	40 128	32 450
Sum gjeld	1 060 486	1 145 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 116 338	1 142 950



Organisasjonsnr: 922 298 947
SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

SE Caspar Wessels Vei 3-85

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i SE Caspar Wessels Vei 3-85. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7950>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Ønskelig å bygge ut terrassegulvet/plattingen

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Caspar Wessels Vei 3-85

Kent Bele

Karoline Danielsen Bye-Johnsen

Roberto Opheim

Ebrona Ramadani

Tone Stabell



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt 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

Roberto Opheim er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.



Sak 4

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kent Bele	Caspar Wessels Vei 47
Styremedlem	Karoline Danielsen Bye-Johnsen	Caspar Wessels Vei 47
Styremedlem	Roberto Opheim	Caspar Wessels Vei 65
Styremedlem	Ebrona Ramadani	Caspar Wessels Vei 43
Styremedlem	Tone Stabell	Caspar Wessels Vei 51
Varamedlem	Kari Svendstad Aa	Caspar Wessels Vei 71

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

Generelle opplysninger om SE Caspar Wessels Vei 3-85

Sameiet består av 42 seksjoner.

SE Caspar Wessels Vei 3-85 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922298947, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Caspar Wessels Vei 3 - 85
(oddetall)

Gårds- og bruksnummer :
6 961

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.

SE Caspar Wessels Vei 3-85 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Årsberetning for Sameiet Caspar Wessels vei 3-85, 2020-2021.

Året vi har lagt bak oss, er et år som er preget av coronaviruset. Førrige årsmøte ble avholdt digitalt, og slik må det også bli i år. Dette illustrerer også hvordan aktiviteten i sameiet har vært.

Styret har ikke kunne holde møter sammen, på grunn av restriksjoner rundt ansamlinger og avstand til andre. Møtene har derfor måtte vike for telefon og mailbaserte løsninger. Av aktiviteter som er mest merkbare pga pandemien, er at vi ikke kunne holde julegrantenning med ansamling av folk, og koking av gløgg og utdeling av pepperkaker etc. Dette håper styret å kunne ta opp igjen i inneværende år.

Sameiet har nå også fått lagt plen over alle fellesarealer og overtatt ansvar og vedlikehold fra utbygger/entreprenør. Dette innebærer at stadig flere må ta ansvar for at det ser bra ut rundt oss, slik at sameiet fremstår som rent, ryddig, trivelig og pent. Styret anmoder derfor enda flere om å ta ansvar for å holde plenene ved carportene og andre fellesarealer veltrimmet og pent. Selve lekeplassen, med tilhørende beplantning er satt bort til firma, men dette er ikke noe vi har råd til å betale for, for annet fellesareal.

Ladeanlegget har også blitt helt ferdigstilt med lastbalansering og også nedjustert i ampere, slik at hastigheten er noe redusert, men ikke mye. Dette har igjen medført at vi har klart å bli kvitt effektledd-delen av strømregningene. Dette har gitt noe lavere strømregninger enn forrige vinter. Likevel har strømregningene vært dyre, og det er nå innhentet ny strømløsløsning, som forhåpentligvis kan gi enda mer reduserte strømregninger. Dette ble iverksatt fra mars, og nå som vi går mot sommer, vil uansett strømprisene gå ned og forhåpentlig vis vil innbetalingene fra ladeanlegget gi bedre likviditet knyttet til strøm. Styret minner også om at det vil komme en regning på ca 300,- per seksjon for aktive ladere. Dette er en årlig avgift som vi må betale til DEFA som leverer anlegget, og er varslet både ved anskaffelse av anlegget, og også gjennom kommunikasjon etter montering, bla. Gjennom gruppen på facebook. Fra tidligere er det sagt at dette kun gjelder «aktive» ladere, men nå er det så mange aktive, og kostnaden er såpass liten, at styret ser det fornuftig å kreve inn dette gebyret fra alle seksjonene.

Styret anser sameiets økonomi som godt, og vi har klart å spare bra med penger, basert på felleskostnadene. Dette er i henhold til plan om å kunne møte større kostnader til utvendig vedlikehold med robust økonomi om noen år. Det er derfor heller ingen intensjon om å endre felleskostnadene i det følgende året, og trolig heller ikke neste år. Avslutningsvis vil styret anmode alle om å bidra med enkelt utvendig vedlikehold; fjerning av søppel som flyter rundt, soping av småveier og ved carporter (vis hensyn til biler) og raking av løv etc rundt omkring.

Styret ber også beboere som har ideer og forslag til aktiviteter, investeringer etc som kan gagne sameiet, om å dele dette med styret og få løftet forslag inn til enten styret, eller ved neste års årsmøte.

På vegne av sameiestyret,
Kent Bele (leder)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 126 022.

Andre inntekter består i hovedsak av Fakturert beboere – oppstartkapital og Innbetalinger - El-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 023 922.

Resultat

Årets resultat på kr 58 057 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 510 130.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 201 000 til generelt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 100 000 i energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 12 666. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Caspar Wessels Vei 3-85.

**Lån**

SE Caspar Wessels Vei 3-85 har lån i OBOS banke. Annuitetslånet har 105 gjenværende månedlige terminer med en flytende rente på 3,85% p.a.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Caspar Wessels vei 3-85

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Caspar Wessels vei 3-85' årsregnskap som viser et overskudd på kr 58.057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 27

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. april 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

12 av 27

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85 ORG.NR. 922 298 947, KUNDENR. 7950

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	987 522	304 895	603 000	1 109 000
Andre inntekter	3	138 500	140 119	0	90 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 126 022	445 014	603 000	1 199 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	0	-7 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	0	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-308 771	-51 462	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 063	-1 688	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-100 035	-33 394	-80 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-6 787	-8 460	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-71 668	-192 266	-111 000	-201 000
Forsikringer		-100 652	-43 684	0	0
Kommunale avgifter	9	-105 423	-26 151	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-80 116	-32 628	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 873	-34 780	-115 440	-192 000
Andre driftskostnader	10	-26 474	-15 872	-46 000	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 023 922	-440 384	-614 440	-826 000
DRIFTSRESULTAT		102 101	4 629	-11 440	373 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 461	382	0	0
Finanskostnader	12	-45 505	-7 215	-72 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 044	-6 834	-72 000	-110 000
ÅRSRESULTAT		58 057	-2 204	-83 440	263 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 852	0		
Udekket tap		0	-2 204		
Reduksjon udekket tap		2 205	0		



**SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85
ORG.NR. 922 298 947, KUNDENR. 7950**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	566 080	874 851
SUM ANLEGGSMIDLER		566 080	874 851
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 696	7 391
Kundefordringer		0	5 770
Forskuddsbetalte kostnader		34 506	17 788
Andre kortsiktige fordringer	14	9 198	0
Driftskonto OBOS-banken		147 053	237 150
Sparekonto OBOS-banken		350 804	0
SUM OMLØPSMIDLER		550 258	268 099
SUM EIENDELER		1 116 338	1 142 950
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		55 852	0
Udekket tap		0	-2 204
SUM EGENKAPITAL		55 852	-2 204
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 020 358	1 112 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 020 358	1 112 704
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 440	16 347
Leverandørgjeld		22 474	5 241
Påløpte renter		214	302
Annen kortsiktig gjeld		0	10 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 128	32 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 116 338	1 142 950
		0	0



Pantstillelse
Garantiansvar

0 0

Vestby, 09.04.2021
Styret i Sameiet Caspar Wessels Vei 3-85

Kent Bele /s/

Karoline Danielsen Bye-johnsen /s/ Roberto Opheim /s/

Ebrona Ramadani /s/

Tone Stabell /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	705 152
TV/bredbånd	158 705
Etablering av ladestasjoner	123 665
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	987 522

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger - El-bil lading	76 100
Fakturert beboere - oppstartkapital	62 400
SUM ANDRE INNTEKTER	138 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 787
SUM KONSULENTHONORAR	-6 787

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 248
Drift/vedlikehold elektro	-31 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 670
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-71 668



10

SE Caspar Wessels Vei 3-85

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 918
Renovasjonsavgift	-93 614
Kommunale avgifter	-9 891
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-105 423

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 574
Snørydding	-16 875
Trykksaker	-1 334
Porto	-2 141
Bank- og kortgebyr	-550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 474

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	64
Renter av sparekonto i OBOS-banken	804
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Andre renteinntekter	129
SUM FINANSINNTEKTER	1 461

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 505
SUM FINANSKOSTNADER	-45 505

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-bil ladingsanlegg	
Tilgang 2019	926 313
Avskrevet tidligere	-51 462
Avskrevet i år	-308 771
	566 080
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	566 080

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-308 771****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Inntekt bil lading for desember 2020. Innbetales i januar 2021	9 198
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 198



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken OBOS01 fra august byttet navn til OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

387 296

Nedbetalt i år

92 346

-1 020 358

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 020 358



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7250896. 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.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kent Bele

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Karoline Danielsen Bye-Johnsen

Roberto Opheim

Stein Mathisen

Sak 6

Ønskelig å bygge ut terrassegulvet/plattingen

Forslag fremmet av: Emilie Borge Hansen og Marius Bergvik

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Ønskelig å bygge ut terrassegulvet/plattingen i Caspar Wessels vei 9, i samme stil, høyde og materiale som nåværende terrassegulv.

Løsning A: 2,0m fremover og 2,10m til siden(ca 17m²), om ikke dette godkjennes ønskes det å kun bygge ut fremover (B) (ca 12m²).

Det ønskes også rekkverk på plattingen i lik stil som rekkverk i 2 etasje rundt hele plattingen.

Se vedlagt tegning og bilde av CW9 tomt.

Styrets innstilling

Sameiet vedtekter beskriver hva som tillates og ikke. Vedtektene åpner også for at årsmøtet eller styret kan vedta/godkjenne endringer ut over hva som er fastsatt. Søker har her gjort en grundig plan, med skisse og beskrivelse av både materialvalg og utførelse.

Endringer av slik art som fremgår av søknad om å bygge ut veranda/terrasse, er av så stort inngrep mot sameiets utforming, at dette vil medføre store ulikheter i utformingen på leilighetene. Det er heller ikke vanlig praksis i sameier at slik utbygging tillates.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at leilighetsnr. 9 får bygge ut terrasse iht. søknad/plantegning.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet avslår søknaden om å bygge ut/endre veranda/terrasse.

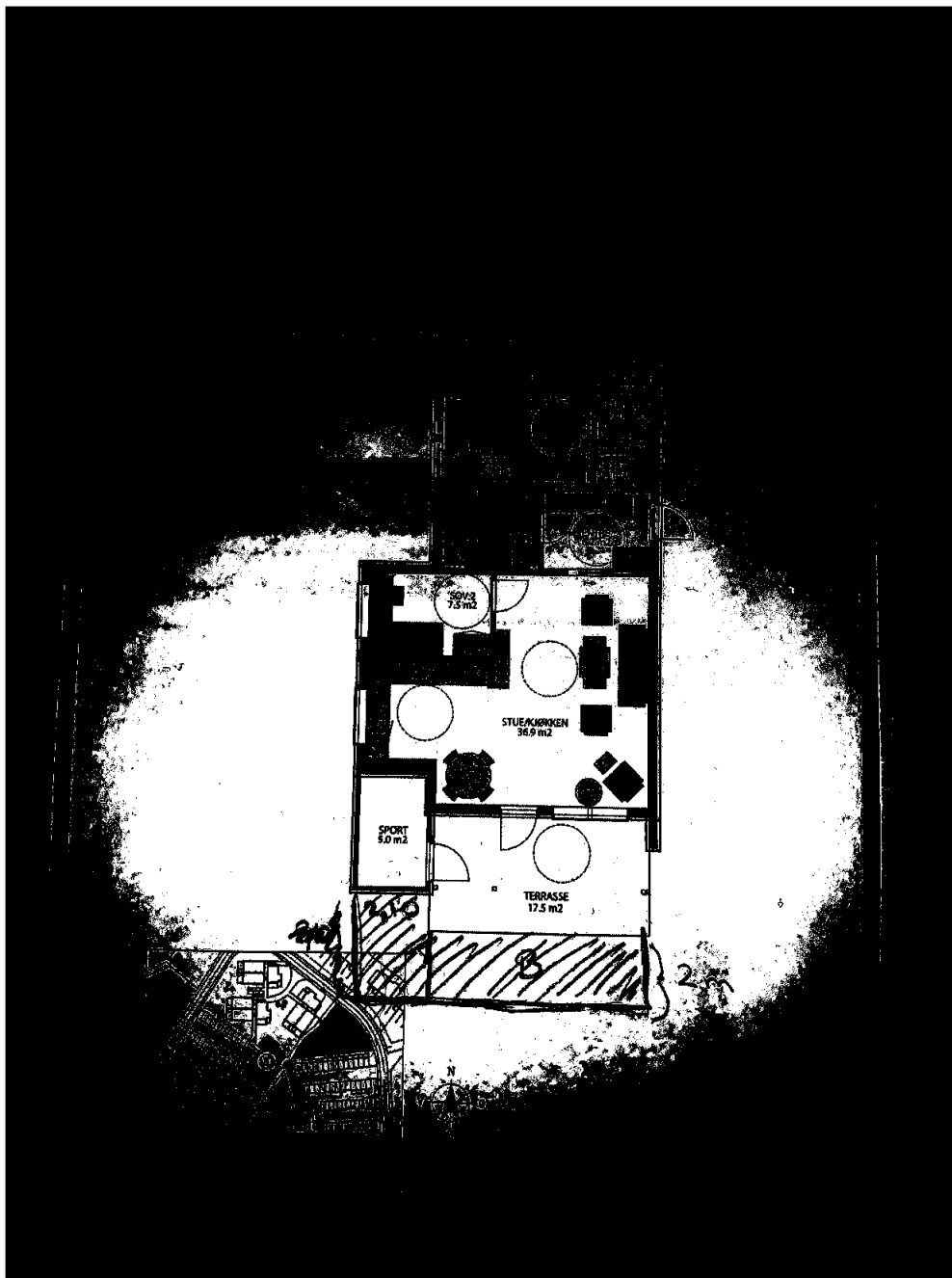
Vedlegg

1. bilde 1.jpg

2. bilde 2.jpg



Vedlegg 1 til sak 6. Ønskelig å bygge ut terrassegulvet/plattingen



Vedlegg 2 til sak 6. Ønskelig å bygge ut terrassegulvet/plattingen





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

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