



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 739 140
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRÅKSTADVN. 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 417 661	2 013 613
Sum inntekter		2 417 661	2 013 613
Kostnader			
Lønnskostnad		108 048	91 280
Annen driftskostnad		2 073 392	2 461 475
Sum kostnader		2 181 440	2 552 755
Driftsresultat		236 221	-539 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 850	6 853
Sum finansinntekter		5 850	6 853
Annen finanskostnad		328 765	323 304
Sum finanskostnader		328 765	323 304
Netto finans		-322 915	-316 450
Ordinært resultat før skattekostnad		-86 694	-855 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		-86 694	-855 593
Årsresultat		-86 694	-855 593
Totalresultat		-86 694	-855 593
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 694	-855 593
Sum overføringer og disponeringer		-86 694	-855 593



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			
Kundefordringer		2 990	
Andre fordringer		121 648	130 944
Sum fordringer		124 638	130 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		814 996	1 426 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		814 996	1 426 976
Sum omløpsmidler		939 635	1 557 920
SUM EIENDELER		939 635	1 557 920

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			
Udekket tap		8 229 812	8 143 118
Sum opptjent egenkapital		-8 229 812	-8 143 118
Sum egenkapital		-8 229 812	-8 143 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 109 124	9 473 430
Sum annen langsiktig gjeld		9 109 124	9 473 430
Sum langsiktig gjeld		9 109 124	9 473 430
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 593	2 206
Leverandørgjeld		8 572	89 614
Annen kortsiktig gjeld		50 158	135 788
Sum kortsiktig gjeld		60 323	227 608
Sum gjeld		9 169 447	9 701 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 635	1 557 920



Årsmøte 2021

SE Kråkstadveien 1

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 20. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i SE Kråkstadveien 1. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1483>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Kråkstadveien 1

Haakon Marius M Sandberg

Henrik Erland Morud

Kristian Andre Simonsen



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 protokollvitner

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

Henrik Erland Morud er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 86 694 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius M Sandberg	Stjerneveien 29
Styremedlem	Henrik Erland Morud	Forneburingen 207
Styremedlem	Kristian Andre Simonsen	Tussestien 5
Varamedlem	Arne Pedersen	Kråkstadveien 1
Varamedlem	Elena Wæhler	Kråkstadveien 1

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

Generelle opplysninger om SE Kråkstadveien 1

Sameiet består av 53 seksjoner.

SE Kråkstadveien 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976739140, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Kråkstadveien 1

Gårds- og bruksnummer :
135 10

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

SE Kråkstadveien 1 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden siden forrige årsmøte utover generelle løpende oppgaver utført flg:

- Slutført jordvarmeanlegg, inkl. avsluttet samarbeid med Brunata
- Etablert nytt callinganlegg for alle enhetene
- Malt opp hovedtrappoppgangen i bygget
- Malt utvendige flater/balkonger som trengte dette – diverse ytterligere utvendig maling vil også utføres vår/sommer
- Skiftet diverse dører inn til leilighetene



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 2 417 661.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 181 440.

Dette er kr 927 940 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til etablering av jordvarmeanlegg som ble kostnadsført i 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 86 694 og foreslås dekket ved overføring fra 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 879 312.

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 115 000 til blant annet maling av oppganger. Det er planlagt kartlegging rundt utbedringsmuligheter av takene.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Fra 2021 er det kun forbruk vann- og avløp som blir fakturert til sameiet.

Kostnader med abonnementsgebyr for vann og avløp, samt renovasjon blir fakturert direkte til seksjonseiere fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 75 000 i energikostnader som beregnet for hele 2021.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 15 043. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kråkstadveien 1.

Lån

SE Kråkstadveien 1 har lån i OBOS Banken.

Lånet har 210 gjenværende månedlige forfall. Det er flytende rente, som p.t er 3,2% 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.

Styret har vedtatt å redusere felleskostnadene kategori «Kommunale avgifter» med 38.41 % fra 01.01.2021.

Dette gjelder kategorien «kommunale avgifter» på fakturaen.

Bakgrunnen for endringen er:

Fra 1.kvartal 2021 har Nordre Follo kommune fakturert seksjonseiere direkte for fast abonnementsgebyr for vann - og avløp, samt renovasjonsavgift.

Forbruk vann-avløp blir fortsatt fakturert direkte til sameiet.

.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Kråkstadvn. 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kråkstadvn. 1' årsregnskap som viser et underskudd på kr 86.694. 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

10 av 23

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, 14. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 23

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 KRÅKSTADVN. 1
ORG.NR. 976 739 140, KUNDENR. 1483

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 259 990	1 894 844	1 917 000	2 190 000
Vaskeri	10	18 160	22 251	25 000	25 000
Andre inntekter	3	139 511	96 518	25 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 417 661	2 013 613	1 967 000	2 215 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 048	-11 280	-12 500	-15 000
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 813	-8 563	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-38 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-104 770	-102 115	-105 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-37 682	-18 073	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-847 854	-1 420 674	-115 000	-115 000
Forsikringer		-105 665	-91 535	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-406 270	-359 048	-370 500	-410 500
Vaskeri	10	-15 877	-17 757	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-148 480	-37 954	-50 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 101	-192 194	-195 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-160 881	-213 563	-187 500	-194 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 181 440	-2 552 755	-1 253 500	-1 433 000
DRIFTSRESULTAT		236 221	-539 142	713 500	782 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 850	6 853	0	0
Finanskostnader	13	-328 765	-323 304	-73 000	-286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-322 915	-316 450	-73 000	-286 000
ÅRSRESULTAT		-86 694	-855 593	640 500	496 000
Overføringer:					
Udekket tap		-86 694	-855 593		



SAMEIET KRÅKSTADVN. 1
ORG.NR. 976 739 140, KUNDENR. 1483

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 259	17 271
Kundefordringer		2 990	0
Forskuddsbetalte kostnader		107 283	107 072
Andre kortsiktige fordringer	14	1 107	6 601
Driftskonto OBOS-banken		120 459	600 414
Sparekonto OBOS-banken		694 537	826 563
SUM OMLØPSMIDLER		939 635	1 557 920
SUM EIENDELER		939 635	1 557 920
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 229 812	-8 143 118
SUM EGENKAPITAL		-8 229 812	-8 143 118
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 109 124	9 473 430
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 109 124	9 473 430
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 624	18 813
Leverandørgjeld		8 572	89 614
Påløpte renter		1 593	2 206
Energiavregning		0	116 975
Annen kortsiktig gjeld	17	40 534	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 323	227 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 635	1 557 920
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Nordre Follo, 13.03.2021
Styret i Sameiet Kråkstadvn. 1



Marius M Sandberg /s/

Henrik Erland Morud /s/

Kristian Andre Simonsen /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**

Felleskostnader	738 540
Seksjonsutgifter	546 756
Kommunale avgifter	414 048
A konto oppvarming	341 550
Kabel-tv	171 600
Garasje	46 500
Lån varmesystem	20 013

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 279 007**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-19 017
---------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 259 990**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Brenselsavregning 2019	130 401
Korrigeringer på reskontro	140
Video svarapparat	8 970
SUM ANDRE INNTEKTER	139 511

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 048
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 048

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 334
Brunata	-7 348
SUM KONSULENTHONORAR	-37 682

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Wislan Rør AS, varmeanlegg	-628 393
Tilskudd fra Enova	64 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-564 393
Drift/vedlikehold bygninger	-213 865
Drift/vedlikehold VVS	-2 045
Drift/vedlikehold elektro	-30 408
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-358
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 785
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-847 854



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-241 709
Feieavgift	-399
Renovasjonsavgift	-164 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 270

NOTE: 10

VASKERIREGNSKAP

INNETEKTER VASKERI

Inntekter	18 160
SUM INNETEKTER VASKERI	18 160

KOSTNADER VASKERI

Drift/vedl.hold	-10 677
Elektrisk energi	-5 200
SUM KOSTNADER VASKERI	-15 877

SUM VASKERIREGNSKAP	2 283
----------------------------	--------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-4 210
Vaktmestertjenester	-66 414
Renhold ved firmaer	-60 255
Snørydding	-23 688
Trykksaker	-484
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-1 095
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 846
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 881

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	348
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 974
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 528
SUM FINANSINNETEKTER	5 850

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-328 764
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-328 765

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri-inntekter for desember 2020	1 107
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 107

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-9 585 000
Nedbetalt tidligere	111 570
Nedbetalt i år	364 306
	-9 109 124
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 109 124

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-40 534
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 534



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1518892. 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

Marius Morud Sandberg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Kristian Andre Simonsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Arne Pedersen

Elena Wæhler



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.