

Årsmelding og regnskap 2020



Sameiet Norbygata
3-9-13

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 16 selveierseksjoner, et borettslag med 60 boligseksjoner, fire forretningsseksjoner og et garasjeanlegg med 49 parkeringsplasser. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adresse: Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnummer 881089602

Forsikringsselskap: If polisenr SP874770

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Bankkonto: 1503.53.56166

Vipps: 578794

Nettside: www.norbygata.no

Styrets e-postadresse: styret@norbygata.no

Styrets telefon: 40 08 19 40

Facebook: <http://j.mp/norbygata>

Styret

Styret i sameiet Norbygata 3-9-13 har ansvar for drift, vedlikehold og miljømessige saker i og omkring blokka. Styret skal ha minst fem medlemmer, og består i dag av tre kvinner og to menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte.

Generell informasjon fra A til Å

Ansatte

Sameiet har inngått avtale med Knud Koue om vaktmesteroppgaver på timebasis. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i forbindelse med arbeid i 2020.

Avfallshåndtering

Det er kun vanlig husholdningsavfall som skal kastes i søppelrommene. Sameiet bestiller ekstra avfallskontainer flere ganger i året. Her kan beboerne bli kvitt andre typer søppel. Gjenstander som kastes på feil måte, blir kjørt bort for beboers regning.

Det er kildesortering i Oslo. Når du går tom for blå og grønne poser, kan du hente nye gratis fra dagligvarebutikken. Renovasjonsetaten i Oslo opplyser at de blå posene skal fases ut, og erstattes med lilla poser.

Styret har inngått avtale med et firma om høytrykksspyling av søppeldunkene to ganger i året.

For ordens skyld gjentar vi hovedpunktene som gjelder søppelhåndtering:

- Matavfall skal i grønne poser
- Plast skal i blå (senere lilla) poser
- Alt annet husholdningsavfall skal i vanlige handleposer, aldri i store svarte sekker
- Papir, papp og melkekartonger skal i papirkontaineren. Klem pappesker flate før kasting
- Alt som ikke er husholdningsavfall, må du kjøre bort selv, eller oppbevare i leiligheten til neste felleskontainer
- Glass og metall kaster du i kontaineren på hjørnet mot Nylandsveien
- Farlig avfall må du selv levere på miljøstasjonen. Det kommer mobil miljøstasjon hver mandag mellom 1600-1730 i krysset Urtegata/Friis gate. Her er det enkelt å bli kvitt ting

Beboernes ansvar

Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å følge husordensreglene. Disse reglene finner du bakerst i dette skrevet, eller på nettsidene www.norbygata.no. Beboerne har også plikt til å gjøre seg kjent med, og eventuelt rette seg etter, skriv fra styret. Slike skriv blir enten lagt ut i alle postkassene, eller hengt opp på styrets oppslagslist utenfor inngangen til heisen i 1. etasje.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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, og eventuelt melde feil og mangler til styret.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Den enkelte skal aldri ta ned, justere eller på annen måte plukke på brannvarsleren i leiligheten. Dersom den oppfører seg unormalt, må beboer melde dette til styret, som kan få dette ordnet på en måte som ikke svekker sikkerheten for alle i blokka.

Ta kontakt med styret eller vaktmester dersom du skal pusse opp i leiligheten. Det viktig at brannvarsleren blir deaktivert og tildekket, slik at den ikke blir fylt med slipestøv eller maling.

Beboerne må oppbevare brannslukkeren på en lett tilgjengelig plass, gjøre seg kjent med bruken av utstyret og sørge for nødvendig vedlikehold. Det innebærer å vende pulverapparatet opp ned minst fire ganger hvert år, og holde det i opp ned posisjon i ca 30 sekunder, slik at innholdet får god tid til å bevege seg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fellesutgifter

Prinsippene for fellesutgifter er:

Alle betaler lik kvadratmeterpris ut fra reelt bruksareal i seksjonen

Alle leiligheter betaler for TV/internetttilknytning

Alle som har garasje plass, betaler garasjeavgift, som går til drift og vedlikehold av garasjeanlegget

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som så kontakter forsikringsselskapet for taksering. Er det en forsikrings skade, er det forsikringsselskapet som bestiller håndverkere som kan utbedre skaden. Selv om sameiets forsikring blir benyttet, kan seksjonseier bli belastet med 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.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektriske 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.

Klager

Å bo i blokk innebærer krav om både hensyn og toleranse. Det er ganske lydt mellom leilighetene, så pass på med høye lyder og høy musikk. Dersom du opplever at naboen handler i strid med husordensreglene, er det en fordel å snakke direkte med vedkommende, før du klager til styret. Klager bør være konkrete på når, hvor og hva du klager over. Klagesaker går som kopi til forretningsfører som dokumentasjon i en eventuell utkastelsessak, dersom forholdene ikke endrer seg. Styret behandler kun skriftlige klager, enten per brev eller e-post.

Nøkler/skilt

Nøkler, samt skilt til postkasse og ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer.

Tjenesteytere

Istapper

Sameiet har avtale med firmaet Rasfare.no om å fjerne eventuelle istapper fra taket.

Kabel-TV/internett

Vikenfiber (Altibox) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice AS om renhold av fellesarealene. De vasker trapper og ganger to ganger per uke i 1. og 2. etasje, og en gang per uke i etasjene høyere opp i bygget.

Rørleggertjenester

Sameiet bruker Oslo og Akershus rørleggerbedrift når det dreier seg om vann- og rørskader. Beboere som trenger rørlegger i egen leilighet, kan eventuelt kontakte dette firmaet, dersom de ikke allerede har en rørlegger de har god erfaring med.

Skadedyr

Sameiet har gjennom If avtale med skadedyrfirmaet Anticimex. Dersom det kommer kakerlakker eller andre skadedyr, tar Anticimex hånd om dette, uten at det koster oss noe ekstra. Dersom du oppdager skadedyr av noen art i fellesarealer eller inne i leilighetene, er det viktig at styret får informasjon om det umiddelbart, slik at Anticimex kan fjerne problemet.

Det er dessuten satt ut åtestasjoner for gnagere på ulike steder i garasjen og i bakhagen. Anticimex poengterer at lagring av ting og tang i garasje og på bakkenivå er som en invitasjon til rotter, og at eventuelt rot her bør påtales overfor beboerne. Husk at det ikke er tillatt å mate fugler, fuglemat er også rottemat.

Tagging

Sameiet har avtale med firmaet Stopp tagging om å fjerne eventuell tagging på ytterveggene.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Vekteren er innom hver kveld/natt. Husk at det er mulig å kontakte Bomiljøtjenesten, tlf. 22 97 10 70, dersom det er bråk eller andre uregelmessigheter i blokka.

Større vedlikehold og rehabilitering de senere år

2020

Alle pulverapparat er skiftet
Nye avtrekksvifter til alle oppgangene
Nye håndløpere i alle oppgangene
Flere nedløpsrør på hagesida, for å ta av for regnvann fra taket
Oppretting av trillegangen, slik at vannet renner ut på gata

2019

Nytt ringeklokkeanlegg
Sjekket membraner på balkongene i 7 etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende
Infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget

2018

Etablert solcelleanlegg på taket
Ny heiswire i oppgang 13

2017

Balkongdørene skiftet
Ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad rensset

2016

Tak kontrollert og utbedret
Ledeskive i heis nr 9 skiftet

2015

Skiftet ledeskiver i heis nr 3
Rettet opp inngangspartiet i nr 13 til universell utforming

2014

Malt alle oppganger
Skiftet belegg i ganger og trapper
Nye inngangsdører
Ny garasjeport
Reparert og jevnet ut senkingskader i garasjeanlegget

2013

Etablert sentralt brannvarslingsanlegg
Etablert overtrykksvifter i gangene for å sikre trygg rømningsvei
Etablert fiberkabel med TV/internett til alle leilighetene

2012

Utskifting av heisdører og -innredning i alle tre oppgangene
Byttet deler av tak over nr 9 etter lekkasje

2011

Nye ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3
Oppgradering av søppelrommene
Rensing av avløpsrør på kjøkken og bad

2010

Støttemur mot Norbygata
Tak kontrollert og utbedret

2009

Omlegging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata
Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg

2008

Ny heismotor i Norbygata 3
Ny membran på terrassene i 7. etg
Ny membran over alle heissjaktene
Ny motor i ventilasjonsanlegget

2008-2009

Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

2007

Ny heismotor i Norbygata 9

2006

Modernisering av heis i Norbygata 13

Orientering om sameiets drift i 2020

Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Dhurata Perdja (i permisjon) og Audun Sørheim (i permisjon)

Varamedlemmer: Julian Gursky og Svein Fuglestad

På grunn av koronaen, har det vært få styremøter i 2020. Styret har derimot drøftet sakene enkeltvis, digitalt. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. Samarbeidet i styret er godt, og arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp. Ved årsmøtet 2020 kunne inntil 5 personer møtes i private sammenhenger. Derfor ble det krevd påmelding, slik at vi kunne sette opp digitalt møte dersom mange ville delta. Kun tre beboere meldte seg, og det var dermed mulig å møtes i styrerommet.

Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Fellesutgiftene økte med 2,5 % fra januar 2020. Dette er for å demme opp for høyere kostnader og samle egenkapital til større vedlikeholdsarbeid, uten at beboerne skal oppleve kraftige prishopp. Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, og dermed fellesutgiftene nede. Det er ikke planlagt økning av fellesutgiftene i 2021.

Vedlikehold

Vedlikehold er selvsagt det viktigste punktet, særlig nå når bygget har stått i over 30 år, og alminnelig bruk og slitasje setter sitt preg. Styret har en vedlikeholdsplan, men det dukker også opp uforutsette mangler som må utbedres.

Styret har over tid mottatt en del klager på dårlig avtrekk fra kjøkken. Det gamle utsugingsanlegget er skiftet ut, for å sikre bedre luftsirkulasjon i leilighetene.

Med hyppigere regnvær, viser det seg at takrenner og nedløpsrør ikke holder mål. Det er montert flere nedløpsrør på hagesida, og på gatesida er vannproblemet løst med å rette opp fallet på trillegangen, slik at vannet renner ut på gata, og ikke samler seg i dammer som tidligere.

Det er montert brikkelås på alle sykkelbodene.

Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Schindler. Det er viktig at alle tar vare på heisene, og ikke overbelaster, noe som er et stort problem, spesielt i oppgang 13. Eventuelle kostnader som følge av overbelastning blir viderefakturert til den aktuelle seksjonen. Derfor er det viktig at alle informerer sine besøkende om å ta heisen i to omganger, dersom de er mange.

For å hindre dørfeil er det viktig at dørsporene holdes fri for grus, sneiper, sjokoladepapir og lignende. Det er også viktig at man ikke prøver å bryte opp døra dersom heisen skulle stoppe. Vent til noen fra styret kommer og åpner. Når du trykker på alarmknappen, vil Securitas kontakte styret med en gang, og da tar det ikke lang tid før hjelp kommer.

Garasjen

Det er et viktig prinsipp at utgifter som er knyttet til drift av garasjen, blir fordelt kun mellom de seksjonseierne som har garasje plass, og at den som forårsaker skader, selv må betale for det. Det er installert overvåkingskamera ved garasjeporten, slik at styret kan ha kontroll med trafikken når uregelmessigheter skjer. Det har vært en god del problemer med at garasjeporten ikke lukker seg som den skal, og blir stående åpen i lang tid. Det er viktig at styret får beskjed dersom porten ikke lukker. Selv om mange er flinke til å passe på at porten går ned og ingen uvedkommende lurer seg inn, skjer det likevel at relativt ofte at hjemløse tar seg inn i garasjeanlegget. Securitas rapporterer ofte om misbruketstyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene. Styret sender jevnlig meldinger til de som har garasje plass om å være påpasselig og rapportere uregelmessigheter til styret.

Forsikring

Sameiet er forsikret i If (polisenr. SP874770). Framgangsmåten ved skader er som tidligere. Beboere melder om skader til styret, som tar dette videre til If.

TV/internett

Sameiet har avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokka.

Vannskader

Vi hadde to vannskader i 2020. Dette er noe som koster, og forsikringspremien økte kraftig også i år. Alle skadene gjør oss til et risikofylt forsikringsobjekt i forsikringselskapet sine øyne, og det må vi betale dyrt for.

Vi minner om at alle som oppdager vann som drypper eller renner, straks tar kontakt med styret, slik at vi får avverget ytterligere skade på bygget. Plutselige skader er noe som forsikringen dekker. Seksjonseierne må likevel sørge for vedlikehold av kraner og rør i egen leilighet, ikke minst å rense sluk. Det er den enkeltes ansvar. Det er også den enkeltes ansvar å sørge for god gjennomlufting i leiligheten, slik at det ikke danner seg kondens.

Kun autoriserte fagfolk har lov til å gjøre reparasjoner på røranlegget. Dette er lovpålagt, og den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for at ingen ukyndige går i gang med slikt arbeid. Skader som skyldes bruk av uautoriserte håndverkere, kan medføre erstatningsplikt for seksjonseier, jf. husordensreglene.

Brannsikkerhet

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi har hatt noen få alarmer som skyldes røykutvikling inne i leilighetene. Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksjonen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene www.nordbygata.no

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 4. mai, hadde vi alarmklokketest. Alle uregelmessigheter er rettet.

I november hadde vi femårskontroll av alle pulverapparat. Det var fem år siden sist gjennomgang, og denne gangen hadde alle apparatene nådd full levetid, som er 10 år. Alle seksjonene fikk derfor nye apparat. Styret minner om at beboerne selv må å holde brannslukkingsapparatet opp ned i ca 30 sekunder fire ganger i året. Dette hindrer at pulveret størkner.

Miljø og trivsel

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naboforhold i mange år, og i år kom det ganske få klager om støy fra nabo. Det er veldig bra, med tanke på hvor mange forskjellige mennesker som bor her. Styret tar kontakt med støyforvolder når det kommer klage.

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette private gjenstander i fellesarealene, heller ikke sko, og at styret når som helst kan fjerne ting som er brannfarlig eller til hinder for rask evakuering.

Det har vært mye i media omkring «friområde for rusavhengige» på Elgesletta. Styret har i flere omganger sendt brev til byråd, bydelsutvalg, samt epost direkte til alle bystyrerepresentantene, der vi har gitt uttrykk for den frustrasjonen og utryggheten som mange beboere, særlig de med små barn har gitt uttrykk for.

Sameiet ønsker å være et “grønt sameie”, som tar miljøspørsmål alvorlig, og vi har på ulike måter miljøperspektivet med oss i det daglige. På dette feltet er det viktig at alle bidrar med det de kan, for å gjøre fellesskapet trivelig.

Dugnad og andre felles arrangementer er ledd i dette arbeidet. I år ble dugnaden droppet på grunn av koronaepidemien. Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 2000.

Styret vil berømme barn og foreldre for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2020

I samarbeid med Breimokvartalet arrangerte vi fotokonkurranse, med premie for beste bilde fra uteområdet.

Langfredag hadde vi konsert i hagen. Det var en fantastisk solrik dag og de alle fleste beboerne samlet seg og hygget seg på balkongene, og lyttet til musikken.

Avfallshåndtering

Også i år var det dessverre noen som fylte søppelrommene med større gjenstander, eller store mengder isopor, som den enkelte selv har ansvar for å kvitte seg med. Dette burde være unødvendig all den tid vi har felleskonteiner flere ganger i året. Feilplassert skrot blir kjørt bort for beboerens regning.

I blant finner vi godteripapir og lignende i trapperommet. Vi minner om at foreldre har særlig ansvar for å rydde opp etter sine barn og barnas gjester, dersom barna ikke er i stand til å rydde opp etter seg selv. Det beste er at barna spiser godter hjemme og ikke tar det med ut i gangen.

Kontakt og informasjon

Styret legger vekt på god kommunikasjon med beboerne. Styremedlemmer tar ofte direkte kontakt med beboerne dersom det er en eller annen sak som enkelt kan bli løst. Er det saker som gjelder mange beboere, legger vi ut generelle info-brev i postkassene eller informerer ved oppslag i gangene. Det er viktig at beboerne setter seg inn i, og gjerne tar vare på, info-skriv fra styret.

Styret har en egen telefon, 40 08 19 40, der beboerne kan sende melding eller legge igjen beskjed. Telefonen blir sjekket hver dag av en i styret.

Sameiet har egne nettsider, www.norbygata.no. Her kan du finne informasjon om hvem som er i styret, og hvem som er tjenesteytere for sameiet og annen aktuell informasjon. Vedtekter og husordensregler finner du også her.

Sameiet har også egen facebookgruppe, <http://j.mp/norbygata>. Det kan være lurt å melde seg inn her, både for rask informasjon fra styret og for å ha enkel og direkte kontakt med de andre beboerne.

Finansiell risiko

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 1G.

Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.



ÅRSREGNSKAP 2020

047 - Sameiet Norbygata 3-9-13



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 3 958 577 | 3 855 909 | 3 869 292 | 3 870 108 |
| Sum driftsinntekter | | 3 958 577 | 3 855 909 | 3 869 292 | 3 870 108 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Styrehonorar | | 110 000 | 105 000 | 110 004 | 110 000 |
| Personalkostnader | 2 | 63 892 | 62 736 | 95 388 | 95 380 |
| Avskrivninger | 3 | 29 625 | 29 625 | 59 004 | 30 000 |
| Vedlikehold | 4 | 1 041 544 | 1 364 953 | 1 380 000 | 1 132 000 |
| Kabel-TV/Internett | | 473 328 | 473 461 | 474 000 | 475 000 |
| Renhold | | 170 251 | 186 215 | 174 996 | 180 000 |
| Energi og brensel | 5 | 87 243 | 143 013 | 144 996 | 120 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | 229 366 | 431 054 | 324 504 | 324 125 |
| Revisjonshonorar | | 9 019 | 8 844 | 8 004 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 31 236 | 30 472 | 32 004 | 33 000 |
| Konsulenthonorar | | 0 | 17 094 | 0 | 0 |
| Andre avg. pliktige honorarer | | 0 | 22 501 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 348 092 | 347 865 | 390 000 | 425 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | 670 362 | 623 624 | 675 000 | 690 000 |
| Sum driftskostnader | | 3 263 958 | 3 846 456 | 3 867 900 | 3 622 505 |
| DRIFTSRESULTAT | | 694 618 | 9 453 | 1 392 | 247 603 |
| Finansinntekter og -kostnader | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 13 869 | 25 799 | 29 892 | 6 202 |
| Finanskostnader | | 780 | 3 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | 13 089 | 25 796 | 29 892 | 6 202 |
| ÅRSRESULTAT | | 707 707 | 35 248 | 31 284 | 253 805 |
| Overføringer | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 707 707 | 35 248 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 707 707 | 35 248 | 0 | 0 |

Balanse pr 31.12.2020

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask. | | 513 500 | 543 125 |
| Sum varige driftsmidler | | 513 500 | 543 125 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre langsiktige fordringer | 16 | 50 771 | 14 294 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 50 771 | 14 294 |
| Sum anleggsmidler | | 564 271 | 557 419 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 45 194 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 8 682 | 3 954 |
| Sum fordringer | | 8 682 | 49 148 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 4 834 313 | 4 359 273 |
| Sum omløpsmidler | | 4 842 995 | 4 408 420 |
| SUM EIENDELER | | 5 407 266 | 4 965 839 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11,12 | 5 064 863 | 4 357 155 |
| Sum egenkapital | | 5 064 863 | 4 357 155 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 13 | 1 000 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 000 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 338 389 | 604 667 |
| Skyldig offentlige avgifter | 14 | 2 276 | 3 891 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 739 | 126 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 341 404 | 608 684 |
| Sum gjeld | | 342 404 | 608 684 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 407 266 | 4 965 839 |

Balanse pr 31.12.2020

OSLO, 31.12.2020
047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Randi Alsnes
Styrets leder

Liv Okasha
Styremedlem

Lars Ewald Oellingrath
Styremedlem

Audun Sørheim
Styremedlem

Dhurata Perdja
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Sameiet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifter i 2020.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

| | 2020 |
|--------------------------------------|------------------|
| Andel felleskostnader | 3 249 660 |
| Andre inntekter | 88 589 |
| Internett | 281 808 |
| Kabel-TV | 191 520 |
| Leie garasje | 147 000 |
| Sum Innkrevde felleskostnader | 3 958 577 |

Note 2 Personalkostnader

| | 2020 |
|---------------------------------|----------------|
| Styrehonorar | 110 000 |
| Styrehonorar | 110 000 |
| Arb.giv.avg. påløpte feriepenge | 23 |
| Arbeidsgiveravgift | 21 033 |
| Faste lønninger | 42 672 |
| Påløpte feriepenge | 164 |
| Personalkostnader | 63 892 |
| Sum Personalkostnader | 173 892 |

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Anleggsmiddel

| | Solcelleanlegg | Sum |
|----------------------------|-----------------------|------------|
| Anskaffelseskost 2018 | 592 500 | 592 500 |
| Akk. av- og nedskr. 01.01. | 49 375 | 49 375 |
| Årets avskrivninger | 29 625 | 29 625 |
| Akk. av- og nedskr. 31.12. | 79 000 | 79 000 |
| Balansført 31.12. | 513 500 | 513 500 |
| Økonomisk levetid | 20 | |

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

| | 2020 |
|---------------------------|------------------|
| Brannanlegg | 102 876 |
| Driftsmaterialer | 8 035 |
| Elektro | 23 934 |
| Garasjeanlegg | 21 865 |
| Heiskostnader | 142 278 |
| Reparasjon og vedlikehold | 388 407 |
| Utvendig anlegg | 143 770 |
| Ventilasjonsanlegg | 252 730 |
| VVS | -42 351 |
| Sum Vedlikehold | 1 041 544 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 5 Energi og brensel

| | 2020 |
|------------------------------|---------------|
| Elektrisk energi | 87 243 |
| Sum Energi og brensel | 87 243 |

Note 6 Andre driftskostnader

| | 2020 |
|----------------------------------|----------------|
| Andel felleskostnader Breimo | 86 175 |
| Andre kostnader | 7 801 |
| Bankgebyrer | 3 746 |
| Elbil-lading | 37 884 |
| Kontingent HLF | 2 050 |
| Porto | 741 |
| Telefon | 2 240 |
| Vakthold- og alarmtjenester | 80 693 |
| Velferd | 6 494 |
| Verktøy, utstyr m.m. | 1 423 |
| Webside - drift | 120 |
| Øreavrunding | 0 |
| Sum Andre driftskostnader | 229 366 |

Note 7 Kommunale avgifter

| | 2020 |
|-------------------------------|----------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 670 362 |
| Sum Kommunale avgifter | 670 362 |

Note 8 Finansinntekter

| | |
|----------------------------|---------------|
| | 2020 |
| Annen renteinntekt | 13 869 |
| Sum Finansinntekter | 13 869 |

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

| | |
|---|--------------|
| | 2020 |
| Periodiserte kostnader | 8 682 |
| Sum Andre kortsiktige fordringer | 8 682 |

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

| | |
|---|------------------|
| | 2020 |
| Driftskonto 1503.53.56166 | 579 610 |
| Plasseringskonto 1503.61.06961 | 4 248 512 |
| Skattetrekkskonto | 1 233 |
| Vipps-konto 1506.29.63597 | 4 958 |
| Sum Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 834 313 |

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

| | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01. | 4 357 155 | 4 357 155 |
| Årets resultat | 707 707 | 707 707 |
| Egenkapital 31.12. | 5 064 863 | 5 064 863 |

Note 12 Disponible midler

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Disponible midler pr. 01.01 | 3 799 737 | 3 734 863 |
| Endringer i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 707 707 | 35 248 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 29 625 | 29 625 |
| Endring Breimokvartalet | -36 477 | 0 |
| Endring depositum nøkler | 1 000 | 0 |
| Årets endring i disponible midler | 701 855 | 64 873 |
| Disponible midler 31.12 | 4 501 591 | 3 799 737 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 4 842 995 | 4 408 420 |
| Kortsiktig gjeld | 341 404 | 608 684 |
| Disponible midler | 4 501 591 | 3 799 737 |

Note 13 Øvrig langsiktig gjeld

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| | 2020 |
| Depositum | 1 000 |
| Sum Øvrig langsiktig gjeld | 1 000 |

Selskapet har holder et depositum for nøkler til bygget. Nøklene er utstedt til selskapets vaskefirma. Depositumet utgjør kr. 1 000,-.

Note 14 Skyldige offentlige avgifter

| | |
|---|--------------|
| | 2020 |
| AGA påløpt feriepenger | 23 |
| Skattetrekk | 1 123 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 1 130 |
| Sum Skyldige offentlige avgifter | 2 276 |

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| | 2020 |
| Forskudd fra kunder | 575 |
| Skyldig feriepenger | 164 |
| Sum Annen kortsiktig gjeld | 739 |

Note 16 Andre langsiktige fordringer

| | |
|---|---------------|
| | 2020 |
| Depositum | 50 771 |
| Sum Andre langsiktige fordringer | 50 771 |

Selskapet eier 54% av SE Breimokvartalet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Breimokvartalet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Breimokvartalet og utgjør kr. 50 771,-.

Selskapets andel i SE Breimokvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Breimokvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten Annen driftskostnad.