

Årsmelding og regnskap 2021



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 tre 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 2021.

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 lilla (tidligere blå) og grønne poser, kan du hente nye gratis fra dagligvarebutikken.

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 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 klaget 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 til fellesområder, samt skilt til ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Den enkelte beboer må selv bestille postkasseskilt.

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

2021

Ny heisewire i oppgang 9
Nytt styringssystem i heis oppgang 3

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 heisewire 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
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
Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

2008

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

2007

Ny heismotor i Norbygata 9

2006

Modernisering av heis i Norbygata 13

Orientering om sameiets drift i 2021

Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Ann Kristine Kirk, Svein Fuglestad og Ahmet Ademi

Varamedlemmer: Julian Gursky (i permisjon) og Gøran Mattson

På grunn av koronaen, har det vært få styremøter i 2021. 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. Det var dessuten få påmeldte til årsmøtet, og det var mulig å avholde det i styrerommet, til tross for koronarestriksjonene.

Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross kommunal prisøkning var det derfor mulig å holde fellesutgiftene på samme nivå som året før. Planlagte utbetringstiltak for 2021 ble også stilt i bero på grunn av korona, og dermed er det også framover mulig å iverksette større vedlikeholdsarbeid, uten at beboerne skal oppleve kraftige prishopp. Som følge av dette ble det heller ingen økning i fellesutgiftene for 2022. Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, slik at vi fortsatt kan holde fellesutgiftene nede.

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. På grunn av at landet var nedstengt store deler av året, er det kun foretatt noen absolutt nødvendige og en del mindre vedlikeholdstiltak i 2021, eksempelvis nye ståldører til søppelrom og garasjeinngang i nr 13, der låsemekanismen var veldig ustabil.

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.

Heis er en stor utgiftspost for sameiet. Det var ekstraordinært vedlikehold og reparasjoner i alle heisene i 2021, men ulike feil. Det ble byttet løftewire i nr. 9, styringssystem i nr 3 og justert styrewire og styresko i nr 13. Til sammen kostet dette ca 200 000 kroner.

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 garasjeplass, 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 garasjelegget. Securitas rapporterer ofte om misbruketststyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene, inkludert søppel som beboerne selv plasserer ulovlig i garasjen. Styret sender jevnlig meldinger til de som har garasjeplass om å være påpasselig, og rapportere uregelmessigheter til styret.

Det ble i 2021 installert et mer moderne portåpningssystem, slik at det nå er mulig å åpne med en app på telefonen. Garasjelegget ble vasket. Dessverre var det noen som ikke hadde sørget for å fjerne bilen eller ryddet garasjeplassen sin før vaskebilen rykket inn.

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 inngikk i 2021 ny treårig avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokka. I forkant fikk beboerne svare på et detaljert spørreskjema, slik at styret kunne inngå en avtale som best mulig dekker behovet for flest mulig av de som bor her.

Vannskader

Vannskader er noe som koster, og forsikringspremien økte kraftig fra 2020 til 2021. Alle skadene gjør oss til et risikofylt forsikringsobjekt i forsikringsselskapet sine øyne, og det må vi betale dyrt for. Dette er bakgrunnen for at styret har besluttet å installere fuktdetektorer med automatisk varsling i alle vannrørsjaktene. Arbeidet skjer våren 2022. Heldigvis var det, for første år på lenge, ingen vannskader i 2021.

Vi minner likevel 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

Vi hadde en alvorlig brann i oppgang 3 i april 2021. Heldigvis ble brannen sløkket ved hjelp av en handlekraftig beboer, som klarte det med brannsløkkingsapparatet. Styret berømmer han for kjempefin innsats. Samme episode viser også hvor viktig det er at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftsikker stand, dersom uhellet er ute.

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

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

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.

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.

Avfallshåndtering

Også i 2021 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 jevnlig sjekket 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.



ÅRSREGNSKAP 2021

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 934 944	3 958 577	3 870 108	3 927 468
Sum driftsinntekter		3 934 944	3 958 577	3 870 108	3 927 468
Driftskostnader					
Styrehonorar		110 000	110 000	110 000	120 000
Personalkostnader	2	68 536	63 892	95 380	96 790
Avskrivninger	3	29 625	29 625	30 000	30 000
Vedlikehold	4	539 812	1 041 544	1 132 000	611 504
Kabel-TV/Internett		477 888	473 328	475 000	500 688
Renhold		179 490	170 251	180 000	222 572
Energi og brensel	5	186 396	87 243	120 000	159 641
Andre driftskostnader	6	239 066	229 366	324 125	323 525
Revisjonshonorar		9 948	9 019	8 000	8 360
Forretningsførerhonorar		32 020	31 236	33 000	26 800
Forsikring		434 415	348 092	425 000	456 990
Kommunale avgifter	7	684 997	670 362	690 000	710 097
Kontingenter		0	0	0	1 490
Sum driftskostnader		2 992 193	3 263 958	3 622 505	3 268 458
DRIFTSRESULTAT		942 751	694 618	247 603	659 010
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	6 728	13 869	6 202	6 373
Finanskostnader		473	780	0	0
Netto finansposter		6 255	13 089	6 202	6 373
ÅRSRESULTAT		949 006	707 707	253 805	665 383
Overføringer					
Til annen egenkapital		949 006	707 707	0	0
SUM OVERFØRINGER		949 006	707 707	0	0

Balanse pr 31.12.2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.		483 875	513 500
Sum varige driftsmidler		483 875	513 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	16	47 482	50 771
Sum finansielle anleggsmidler		47 482	50 771
Sum anleggsmidler		531 357	564 271
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 352	0
Andre kortsiktige fordringer	9	401 829	8 682
Sum fordringer		427 182	8 682
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	5 528 275	4 834 313
Sum omløpsmidler		5 955 457	4 842 995
SUM EIENDELER		6 486 814	5 407 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	6 013 869	5 064 863
Sum egenkapital		6 013 869	5 064 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 000	1 000
Sum langsiktig gjeld		1 000	1 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		452 435	338 389
Skyldig offentlige avgifter	14	6 243	2 276
Annen kortsiktig gjeld	15	13 267	739
Sum kortsiktig gjeld		471 946	341 404
Sum gjeld		472 946	342 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 486 814	5 407 266

Balanse pr 31.12.2021

TROMSØ, 31.12.2021
047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Randi Alsnes
Styrets leder

Liv Okasha
Styremedlem

Lars Ewald Oellingrath
Styremedlem

Ahmet Ademi
Styremedlem

Svein Erik Fuglestad
Styremedlem

Ann Kristine Kirk
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 eierskifte i 2021.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2021
Andel felleskostnader	3 249 661
Andre inntekter	64 956
Internett	281 808
Kabel-TV	191 520
Leie garasje	147 000
Sum Innkrevde felleskostnader	3 934 944

Note 2 Personalkostnader

	2021
Styrehonorar	110 000
Styrehonorar	110 000
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	24
Arbeidsgiveravgift	22 039
Faste lønninger	43 693
Lønn til ansatte	2 611
Påløpte feriepenger	169
Personalkostnader	68 536
Sum Personalkostnader	178 536

Boligselskapet har ingen faste ansatte. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Anleggsmiddel

	Solcelleanlegg	Sum
Anskaffelseskost 2018	592 500	592 500
Akk. av- og nedskr. 01.01.	79 000	79 000
Årets avskrivninger	29 625	29 625
Akk. av- og nedskr. 31.12.	108 625	108 625
Balanseført 31.12.	483 875	483 875
Økonomisk levetid	20	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2021
Brannanlegg	41 030
Driftsmaterialer	15 541
Elektro	7 455
Garasjeanlegg	60 334
Heiskostnader	249 625
Reparasjon og vedlikehold	137 294
Vedlikehold uteareal	1 965
Ventilasjonsanlegg	24 228
VVS	2 340
Sum Vedlikehold	539 812

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

Note 5 Energi og brensel

	2021
Elektrisk energi	186 396
Sum Energi og brensel	186 396

Note 6 Andre driftskostnader

	2021
Alarm Brann og redning	2 051
Andel felleskostnader Breimo	125 941
Andre kostnader	4 615
Bankgebyrer	4 115
Endring i avsetning tap på	5 633
Gave, ikke fradragsberettiget	5 015
Kontingent HLF	2 050
Kontorrekvisita	658
Porto	143
Rekvisita	233
Telefon	2 244
Vakthold- og alarmtjenester	78 915
Velferd	6 020
Verktøy, utstyr m.m.	1 314
Webside - drift	120
Øreavrunding	0
Sum Andre driftskostnader	239 066

Note 7 Kommunale avgifter

	2021
Renovasjon, vann, avløp o.l.	684 997
Sum Kommunale avgifter	684 997

Note 8 Finansinntekter

	2021
Annen renteinntekt	6 728
Sum Finansinntekter	6 728

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2021
Avsetning tap på kundefordringer	-5 633
Periodiserte kostnader	407 462
Sum Andre kortsiktige fordringer	401 829

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2021
Driftskonto 1503.53.56166	1 267 215
Plasseringskonto 1503.61.06961	4 255 240
Skattetrekkkonto	3 973
Vipps-konto 1506.29.63597	1 847
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	5 528 275

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	5 064 863	5 064 863
Årets resultat	949 006	949 006
Egenkapital 31.12.	6 013 869	6 013 869

Note 12 Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	4 501 591	3 799 737
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	949 006	707 707
Tilbakeføring av avskrivning	29 625	29 625
Endring Breimokvartalet	3 289	-36 477
Endring depositum	0	1 000
Årets endring i disponible midler	981 920	701 855
Disponible midler 31.12	5 483 511	4 501 591
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 955 457	4 842 995
Kortsiktig gjeld	471 945	341 404
Disponible midler	5 483 511	4 501 591

Note 13 Øvrig langsiktig gjeld

	2021
Depositum	1 000
Sum Øvrig langsiktig gjeld	1 000

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

Note 14 Skyldige offentlige avgifter

	2021
AGA påløpt feriepenger	23
Skattetrekk	3 863
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 357
Sum Skyldige offentlige avgifter	6 243

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2021
Annen påløpt kostnad	13 098
Skyldig feriepenger	169
Skyldig lønn	-1 698
Skyldig lønn	1 698
Sum Annen kortsiktig gjeld	13 267