

Til seksjonseierne i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Digital gjennomføring av årsmøte i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med sakliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøtet.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.08.20
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 03.09.20

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F
avholdes 26.august 2020 på vibbo.no**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innbetaling til vedlikeholdsfond
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 29.06.2020
Styret i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/ Ingveig Sveen Eilertsen /s/ Anders Rudlang /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode	
Leder	Cecilie Marie Huse	2018-2020	St Halvards Gate 25 F
Styremedlem	Ingveig Sveen Eilertsen	2019-2021	St Halvards Gate 25 D
Styremedlem	Anders Rudlang	2018-2020	St Halvards Gate 25 E
Varamedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	2019-2020	St Halvards Gate 25 F
Varamedlem	Ida Marie Wiik	2019-2020	St Halvards Gate 25 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Sameiet består av 72 seksjoner.

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503917, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

St Halvards Gate 25
St Halvards Gate 25 D-F

Gårds- og bruksnummer :
233 185

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.

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 1 styremøte i 2019, i tillegg til løpende kommunikasjon via forum og mail.

Styret har vedtatt å ikke øke felleskostnadene fra januar 2020.

Styret har bestilt kontainer to ganger for fjerning av møbler osv.

Styret har signert låneavtale med DnB for gjennomføring av besluttet bergvarmeprosjekt. Beløp 5 500 000 kr, løpetid 20 år. Utbetalt september 2019.

Styret har jobbet med utfasing av oljefyring og overgang til bergvarme. Leverandør er Energico, og prosjektleder er Anders Haga fra Siv.ing. Haga og Haugseth (SIHH). Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom sameiet og St Halvardsgate A-C AS, og kostnader og tilskudd til prosjektet fordeles likt mellom selskapene. Følgende er gjennomført:

- Boring av 14 energibrønner:

Det er boret 10 brønner på forsiden og 4 på baksiden av bygget. Dette har gitt 4245 meter energibrønn, hvilket er tilfredsstillende. Boringen ble utført av Rototec (underleverandør av Energico). Boring av energibrønner ble forsinket da det tok lengre tid enn forventet å få godkjent søknaden om boring til kommunen. På grunn av relativt dårlige grunnforhold måtte det også bores 4 ekstra brønner på baksiden for å oppnå tilstrekkelig stor kapasitet på brønnparken. Det er gitt tilskudd fra Klima- og Energifondet i Oslo på kr 781 915. Tilskuddet ble utbetalt i april 2020 og er derfor ikke med i 2019 regnskapet. Det er i tillegg tildelt et tilskudd på kr. 200 000 til prosjektet fra OBOS gjennom «OBOS tar grønt ansvar».

- Oppgradering av el-inntak:

- Infratec (underleverandør av Hafslund) har gravd ny tilførselskabel til blokka for å øke strømkapasiteten til bygget. Den nye strømkapasiteten tar også høyde for mulig installasjon av el-billadere i fremtiden.
- Nytt el-inntak er ført inn til fyrrommet hvor det er laget ny hovedtavle til fordeling til elektrokjøl og varmepumper

- Nye termostatventiler og lufteskruer montert på radiatorer.
- Oppleggskraner på alle varmeopplegg på kjellerstrekking er skiftet ut.
- Tørrkjøler satt opp på baksiden av blokka. Tørrkjøleren skal hindre nedkjøling av brønnparken. Tørrkjøleren henter varme til anlegget når det er varmt nok ute, og skruer seg av når det er kaldt.
- Fjerning av oljekjeler, gamle varmtvannsberedere og rør og annet gammelt teknisk utstyr fra teknisk rom.
- Fjerning av gammel nedgravd oljetank etter pålegg mottatt fra myndighetene.
- Oppgradering av fyrrommet: Nye varmtvannsberedere, 3 varmepumper, sirkulasjonspumper, elkjel, vakumutlifter, rensesekk, energimålere mm.
- I kjeller: montert stengeventiler og innreguleringsventiler på kjellertrekking
- Varmeanlegget er innregulert.

Varmeanlegget skrur ikke lenger av om sommeren, men reguleres iht utetemperatur gjennom hele året.

For øvrig har styret sørget for den daglige driften, herunder drift av sameiets nettside, heiser, vaskeriet, parkeringsplassen, renovasjon, renhold, calling og vaktmestertjenester.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 2 655 196,-. Dette er kr 150 804,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter på grunn av lavere tilskudd enn budsjettert i forbindelse med overgang til bergvarme. Tilskudd fra Klima- og Energifondet ble utbetalt etter årsskiftet.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra oljefri og vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 6 317 247,-. Dette er kr 842 964,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeider i tilknytning til overgang til bergvarme og konsulent honorar i den sammenheng. Det er også forsterket stikkledning som ikke var budsjettert. I tillegg høyere kommunale avgifter, renovasjon enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 675 016,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 4 135 143,- og den er veldig god for et ordinært driftsår.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med lavere energikostnader enn 2019 på grunn av overgang til bergvarme.

Lån

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F har lån i DNB.

Det er lånummer 12138762627 og er et annuitetslån med månedlige forfall og 3,3 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2019Resultatregnskap for 2019Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 regnskapsskikk 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 andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-06-30 09:28:42Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 430 996	2 430 996	2 431 000	2 431 000
Andre inntekter	3	224 200	233 668	375 000	420 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 655 196	2 664 664	2 806 000	2 461 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 910	-9 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 835	-119 603	-122 600	-126 450
Konsulenthonorar	7	-250 770	-47 906	-125 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-3 987 537	-184 722	-3 231 000	-750 000
Forsikringer		-335 499	-281 631	-335 000	-376 200
Kommunale avgifter	9	-381 498	-314 046	-331 100	-409 245
Energi/fyring	10	-513 584	-842 833	-580 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 949	-329 694	-341 200	-350 000
Andre driftskostnader	11	-227 362	-209 941	-250 080	-238 255
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 317 274	-2 488 456	-5 474 310	-2 244 480
DRIFTSRESULTAT		-3 662 078	176 208	-2 668 310	216 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	66 649	53 996	119 700	59 000
Finanskostnader	13	-79 587	-917	-109 000	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 938	53 079	10 700	-166 000
ÅRSRESULTAT		-3 675 016	229 287	-2 657 610	50 520

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	5 359		
Fra opptjent egenkapital		-2 329 399	0		
Udekket tap		-1 345 617	0		
Til vedlikeholdsfond		0	223 928		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanse felleskostnader		20 807	12 105
Kortsiktige fordringer	14	571 009	499 150
Driftskonto OBOS-banken		896 850	36 327
Sparekonto OBOS-banken		2 392 352	890 431
Sparekonto OBOS-banken II		1 686 749	1 433 607
SUM OMLØPSMIDLER		5 567 767	2 871 620
SUM EIENDELER		5 567 767	2 871 620
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 329 399
Udekket tap	15	-1 345 617	0
SUM EGENKAPITAL		-1 345 617	2 329 399
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 445 259	0
Annen langsiktig gjeld	17	35 500	34 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 480 759	34 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 497	27 952
Leverandørgjeld		1 389 719	480 269
Påløpte renter		13 645	0
Påløpte avdrag		9 763	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 432 624	508 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 567 767	2 871 620
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.06.2020
Styret i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/

Ingveig Sveen Eilertsen /s/

Anders Rudlang /s/

NOTE: 1

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 087 160
Vedlikeholdsfond	215 100
Bredbånd	128 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 430 996

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	24 200
Tilskudd- Oljefri	200 000
SUM ANDRE INNTEKTER	224 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 910.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 395
Siv.ing. Haga og Haugseth AS	-243 375
SUM KONSULENTHONORAR	-250 770

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 303
Drift/vedlikehold elektro	-178 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 917
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 593 272
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 987 537

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 570
Feieavgift	-1 886
Renovasjonsavgift	-204 041
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-381 498

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 592
Olje	-479 455
Strøm oljefyr el.bereder	-5 536
SUM ENERGI / FYRING	-513 584

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 122
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 393
Lyspærer og sikringer	-4 500
Vaktmestertjenester	-59 986
Renhold ved firmaer	-105 025
Snørydding	-14 215
Trykksaker	-2 003
Porto	-3 773
Bank	-3 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-227 362

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	437
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 806
SUM FINANSINNEKTER	66 649

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-79 101
Andre rentekostnader	-486
SUM FINANSKOSTNADER	-79 587

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Brenselsavregning 2019- s. 5991	50 000
Brenselsavregning 2018- s. 5991	78 664
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	442 345
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	571 009

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

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 verdøkninger som følger 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 på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-5 500 000

Nedbetalt i år

54 741

-5 445 259

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 445 259****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser

-35 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-35 500**

5. Innkomne forslag.

A) Innbetaling til vedlikeholdsfond

Styret vil høsten 2020 igangsette utredning av flere kostbare prosjekter, som rørfornying/rørutskifting i blokka og felles våtromsrehabilitering. For å sikre nødvendige midler til vedlikehold og minske behovet for lånopptak i fremtiden, ønsker styret å øke innbetalingen til vedlikeholdsfond f.o.m. oktober 2020. Innbetaling til vedlikeholdsfondet har hittil ligget på 215 000 kr i året fordelt på sameiebrøk. Styret ønsker å øke summen til 645 000 kr i året eller 53 750 kr/mnd fordelt på sameiebrøk. Dette vil i praksis innebære en økning i husleie for den enkelte på ca 500 kr/mnd avhengig av leilighetsstørrelse.

Vedtak:

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til innbetaling av 53 750 kr/mnd til vedlikeholdsfond fra oktober 2020 og ut 2021 fordelt på sameiebrøk.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Laro Eiendomsservice AS.

Renhold

Sameiet har avtale med Fokus Renhold AS om renhold av Sameiets fellesarealer.

Parkering

Sameiet har parkering på oppmerkede plasser. Det er ikke faste plasser. Parkeringsoblat deles ut ved kontakt med parkeringsansvarlig i styret mot betaling av kr 500,- i depositum.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, ved Jan Kenneth Dokken.

E-post: jan.kenneth.dokken@obos.no.

Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen (Tlf. 64 80 26 48)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56589708. 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 forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6000,-.

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

TV og Internett

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har kollektivavtale med Get som dekkes via husleien. Tilleggsabonnement kan avtales direkte med Get. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Utskifting av lukkekraner og varmtvannsrør i kjeller. Ny hovedstoppekran i AC bygget og utvendig bakkekran.	Kontrakt med Oslo og Omegn Rørleggerfirma. Kostnadsramme: ca 300 000 kr
	Oppussing av fellesvaskeri	Kontrakt med Francke Bygg AS Kostnadsramme: ca 100 000 kr
2012	Utskifting av entredører til brannklassifiserte (B30) dører + oppussing av oppganger	Kontrakt med Francke Bygg AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. 1,4 mill
2010	Rehabilitering av frontfasade og tak.	Kontrakt med Muremester Nils Berg samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. kr 3 300 000,-
2008	Oppussing av balkonger, tilhørende fasade og gavlvegg.	Kontrakt med Alliero Mur & Betong AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Totalkostnad ca. 6.57 mill.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.08.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 03.09.20

Selskapsnummer: 5368 **Selskapsnavn** SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte [[rådgiver legger inn aktuelle kandidater/ valgkomiteens innstilling](#)]

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Cecilie Marie Huse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Anders Rudlang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Daniel Mocanu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Ida Marie Wiik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

