

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Svanteson	Prestaskjershagen 1
Styremedlem	Sindre Monstad	Prestaskjershagen 1
Styremedlem	Ole Petter Nicolaisen	Prestaskjershagen 1
Varamedlem	Leif Kjetil Gangstø	Einervegen 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Fjordhagen 3

Sameiet består av 19 seksjoner.

Sameiet Fjordhagen 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911681099, og ligger i SOLA kommune med følgende adresse:

Prestaskjershagen 1

Gårds- og bruksnummer:

1 199

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

Sameiet Fjordhagen 3 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 415 506.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 392 787.

Resultat

Årets resultat på kr 22 764 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 262 546.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 90 000 til vanlig drift og vedlikehold i 2022.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har blitt budsjettert med kr 47 593. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fjordhagen 3.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med kr 43 327 i 2022.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FJORDHAGEN 3
ORG.NR. 911 681 099, KUNDENR. 1695

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	415 464	383 520	415 000	415 000
Andre inntekter	3	42	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		415 506	383 520	415 000	415 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-3 875	-3 750	-3 750
Forretningsførerhonorar		-42 270	-41 098	-42 400	-43 327
Konsulenthonorar	7	-14 159	-10 467	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-94 689	-85 774	-118 000	-90 000
Forsikringer		-43 266	-41 170	-45 000	-47 593
Kommunale avgifter	9	-76 934	-76 932	-78 000	-79 242
Energi/fyring	10	10 837	-27 012	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 371	-45 103	-45 000	-45 000
Andre driftskostnader	11	-48 080	-65 549	-39 900	-43 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-392 787	-430 009	-420 280	-401 942
DRIFTSRESULTAT		22 719	-46 489	-5 280	13 058
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	45	469	0	0
Finanskostnader		0	-29	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		45	440	0	0
ÅRSRESULTAT		22 764	-46 048	-5 280	13 058
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-46 048		
Til opptjent egenkapital		22 764	0		

.BESKYTTET



SAMEIET FJORDHAGEN 3
ORG.NR. 911 681 099, KUNDENR. 1695

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	13	73 877	0
Driftskonto OBOS-banken		225 127	346 048
SUM OMLØPSMIDLER		299 004	346 048
SUM EIENDELER		299 004	346 048
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		262 547	239 782
SUM EGENKAPITAL		262 547	239 782
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 007	6 227
Leverandørgjeld		32 451	70 659
Energiavregning		0	16 869
Annen kortsiktig gjeld		0	12 511
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 458	106 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 004	346 048
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tananger, 03.02.2022
Styret i Sameiet Fjordhagen 3

Elin Svanteson

Sindre Monstad

Ole Petter Nicolaisen

.BESKYTTET



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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	351 396
Kabel-tv	45 144
Velforening	18 924
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	415 464

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	42
SUM ANDRE INNTEKTER	42

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 159
SUM KONSULENTHONORAR	-14 159

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-44 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 943
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-94 689

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-12 750
Avløpsavgift	-21 600
Renovasjonsavgift	-42 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-76 934

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 924
Fjernvarme	25 761
SUM ENERGI / FYRING	10 837

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-600
Renhold ved firmaer	-24 661
Trykksaker	-560
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-975
Kontingenter	-19 000
Bank- og kortgebyr	-2 283
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 080

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	45
SUM FINANSINNTEKTER	45

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-57 900
SUM INNTEKTER	-57 900

KOSTNADER

Fjernvarme	107 246
------------	---------

BESKYTTET



SUM KOSTNADER	107 246
Andel boligselskap, overført resultat	25 761
Avregning ved flytting	-1 230
Til gode fra eiere, energiavregning	73 877

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557462397389

Dokument

Årsregnskap 2021

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2022-02-03 15:25:16 CET (+0100) av Lise

Skagen (LS)

Ferdigstilt den 2022-02-03 16:59:20 CET (+0100)

Initiativtaker

Lise Skagen (LS)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

lise.skagen@obos.no

+4797151837

Signerende parter

Styreleder Elin Svanteson (SES)

+4748144783



Navnet norsk BankID oppga var "Elin Svanteson"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2020-05-02 11:30:20 CEST (+0200)

Signert 2022-02-03 15:42:35 CET (+0100)

Styremedlem Sindre Monstad (SSM)

+4747337150



Navnet norsk BankID oppga var "Sindre Monstad"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-08-17 15:57:25 CEST (+0200)

Signert 2022-02-03 16:59:20 CET (+0100)

Styremedlem Ole Petter Nicolaisen (SOPN)

+4791889717



Navnet norsk BankID oppga var "Ole Petter Nicolaisen"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2020-08-10 09:07:58 CEST (+0200)

Signert 2022-02-03 15:28:02 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at



Til årsmøtet i Sameiet Fjordhagen 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fjordhagen 3s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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>.

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen 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 622935. 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 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 – 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.