



# Årsmøte 2022

4192 Myra Bs

## Til seksjonseierne i Myra Bs

**Velkommen til årsmøte, 20 april 2022 kl. 18:00 i OBOS Haugenveien 13.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Myra Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Myra Bs  
avholdes 20 april 2022 kl. 18:00 i OBOS Haugenveien 13.**

---

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 2021

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
  
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Ski, 04.03.2022  
Styret i Myra Bs

Thomas Alexander Nilsson Bazoft /s/      Vegard Andreassen /s/ Laura Garces /s/ Ulf  
Grindstad/s/      Lena Renate Kvist/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Alexander Nilsson Bazoft	Gauselveien 6
Styremedlem	Vegard Andreassen	Gauselveien 3
Styremedlem	Laura Garces	Gauselveien 8
Styremedlem	Ulf Grindstad	Folloveien 44
Styremedlem	Lena Renate Kvist	Gauselveien 6

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Myra Bs

Sameiet består av 16 seksjoner.

Myra Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975856984, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Gausleveien 3,4,6,8

Gårds- og bruksnummer:

129      239

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

Myra Bs 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 ingen revisor.

## **Styrets arbeid**

### **Reseksjonering**

Jobbet med forskjellige forslag til reseksjonering. De ble stemt over på eget møte i sameiet.

Søknad sendt til kommunen 12. januar 2022. Fått tilbakemelding og godkjenning fra kommunen 24. mars. Sendes til tinglysning hos Kartverket tre uker etter godkjenning.

### **Radonmåling**

Radonmålere lagt ut i husen og sendt inn til kontroll. Vi har ikke fått resultatene fra testene enda

### **Vinduer**

Styret har jobbet med å hente inn priser på å bytte vinduer og kledning på husene. Prosessen pågår fortsatt.

### **Vannlekkasje i nr 4.**

Styret har jobbet med å tette en vannlekkasje på utekran i nr 4.

### **Elektrisk anlegg**

Norgesnett har kontrollert det elektriske anlegget i nr 4, 6 og 8. Sikringskap i fellesrom bør byttes. Dette er planlagt gjort ved reseksjonering. Ingen andre innmeldte feil.

## **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.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 689 600.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -493 001.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 163 191 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 333 568.

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 beregnet kr 645 000 til større vedlikehold som omfatter reseksjonering og bytte kledning.

### **Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune**

#### **Energikostnader**

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

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myra Bs.

### **Lån**

Myra Bs har lån i OBOS Banken.

Annuitetslån med gjenstående 160 terminer. Renter på 4,25%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**MYRA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 856 984, KUNDENR. 4192**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	669 600	691 200	691 000	662 000
Innbetalinger		0	12 493	0	0
Andre inntekter	3	20 000	20 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>689 600</b>	<b>723 693</b>	<b>691 000</b>	<b>662 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 781	-1 616	0	-2 300
Styrehonorar	5	-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar		0	-2 750	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-25 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-50 715	-49 380	-50 000	-52 000
Konsulenthonorar	6	-25 278	-60 298	-45 000	-30 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	7	-76 434	-424 075	-233 000	-645 000
Forsikringer		-63 000	-58 285	-61 200	-68 000
Kommunale avgifter	8	-104 446	-148 066	-191 000	-127 000
Energi/fyring		-13 360	-11 710	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 821	-83 380	-85 000	-91 000
Andre driftskostnader	9	-24 167	-23 039	-22 000	-19 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-493 001</b>	<b>-880 089</b>	<b>-724 700</b>	<b>-1 070 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>196 599</b>	<b>-156 396</b>	<b>-33 700</b>	<b>-408 550</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	20	292	0	0
Finanskostnader	11	-33 428	-33 512	-35 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-33 408</b>	<b>-33 220</b>	<b>-35 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>163 191</b>	<b>-189 616</b>	<b>-68 700</b>	<b>-408 550</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-189 616		



Reduksjon udekket tap	163 191	0
-----------------------	---------	---

**MYRA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 856 984, KUNDENR. 4192**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	0
Kundefordringer		0	38 820
Forskuddsbetalte kostnader		22 925	68 605
Driftskonto OBOS-banken		315 844	132 578
Sparekonto OBOS-banken		838	70 818
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>339 643</b>	<b>310 821</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>339 643</b>	<b>310 821</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-497 882	-661 073
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-497 882</b>	<b>-661 073</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	831 450	877 606
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>831 450</b>	<b>877 606</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 450	3 600
Leverandørgjeld		1 154	50 503
Påløpte renter		182	185
Annen kortsiktig gjeld	14	1 289	40 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 075</b>	<b>94 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>339 643</b>	<b>310 821</b>
Pantstillelse		0	0

Garantiansvar	0	0
---------------	---	---

Nordre Follo, 04.03.2022  
Styret i Myra Boligsameie

Thomas A. Nilsson Bazoft/s/	Vegard Andreassen/s/	Laura Garces/s/
-----------------------------	----------------------	-----------------

Ulf Grindstad/s/	Lena Renate Kvist/s/
------------------	----------------------

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	669 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>669 600</b>

**NOTE: 3****ANDRE INTEKTER**

Kommunale avgifter fakturert sameierne	20 000
<b>SUM ANDRE INTEKTER</b>	<b>20 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 781
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 781</b>
------------------------------	---------------

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 16 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 128
--	---------

Takstmannen AS, revidering av tegninger	-13 150
---	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 278</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 410
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-6 250
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 774
-----------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 434</b>
---------------------------------	----------------

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 446
-----------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-104 446</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
-----------	------

Snørydding	-17 829
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-238
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 342
-----------------------	--------

Porto	-224
-------	------

Kontingenter	-1 490
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 294
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 167</b>
----------------------------------	----------------

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
------------------------------------	----

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20</b>
----------------------------	-----------

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 428
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-33 428</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-900 000	
Nedbetalt tidligere	22 394	
Nedbetalt i år	46 156	
		-831 450
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-831 450</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte leverandørfaktura	-1 289
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 289</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes pr. e-post: [myrasameie@styrerommet.net](mailto:myrasameie@styrerommet.net)

### **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 PROTECTOR AS(67471) med polisenummer 1639415. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Myra Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

4192 Myra Bs

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

**Eierens underskrift og dato:**

.....

**(Eierens underskrift)**

.....

**(Dato)**





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.