



Årsmøte 2022

Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 27. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4219>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuelle stemmesedler

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel som er tatt inn bak i innkallingen i utfylt og signert stand i postkassen til styreleder Jimmy Marken innen 27.03.2022 - Adresse: Sørjordet 65

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble styreleder Jimmy Marken foreslått.

Forslag til vedtak

Jimmy Marken velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lajla Svartbekk og Renate Engebretsen Bjørneseth er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4219 Årsrapport og årsregnskap for 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder for 2 år

Styremedlemmer for 2 år

Varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jenny Elin Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lajla Svartbekk
- Renate Engebretsen Bjørneseth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silje Nordhagen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jimmy Marken	Sørjordet 65
Styremedlem	Renate Engebretsen Bjørneseth	Sørjordet 73
Styremedlem	Lajla Svartbekk	Sørjordet 93
Varamedlem	Arne Willy Hansen	Sørjordet 59

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5

Sameiet består av 40 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917536988, og ligger i STANGE kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

96 171

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

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.

Styrets arbeid

Beboere ble oppfordret til å male sin del av de oppsatte skilleveggene. Styret holdt maling og utstyr. Her er det igjen en del vegger som MÅ males til våren/sommeren.

Ellers ble det holdt vår årlige dugnad på våren med raking, og vi kjøpte inn klorkalsium som ble spredd på veien for å forhindre støving utover sommeren.

De som ville, fikk muligheten til å ordne seg utekraner på sine leiligheter mot å betale dette selv. 10 stk takket ja til dette.

Jobben ble utført av rørlegger Arvid Hanstad på Stange.

Styreleder har ordnet ny plen og holdt denne vedlike gjennom sommeren 2021, slik at det ble ett ålreit område for beboerne som har utsikt mot Monter.

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.

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 772 960,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 697 809,-.

Resultat

Årets resultat på kr 57 318,- 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 228 890,-.

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 95 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er budsjettert med kr 125 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 77 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5.

Lån

Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5 har lån i OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en regulering på forretningsførerhonoraret på 3 %.

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 3% økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5 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 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 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>.

Hamar, 18. februar 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5
ORG.NR. 917 536 988, KUNDENR. 4219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	772 960	753 960	777 000	800 000
SUM DRIFTSINNEKTER		772 960	753 960	777 000	800 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 501	-22 855	-14 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 600	-5 400	-5 400	-6 000
Forretningsførerhonorar		-99 015	-96 600	-100 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-3 808	0	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-72 427	-5 724	-60 000	-95 000
Forsikringer		-72 678	-70 375	-72 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-118 910	-116 600	-120 000	-125 000
Energi/fyring		-8 990	-7 128	-12 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 118	-199 516	-210 000	-220 000
Andre driftskostnader	9	-38 763	-26 680	-34 500	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-697 809	-590 879	-673 900	-729 500
DRIFTSRESULTAT		75 151	163 081	103 100	70 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22	70	0	0
Finanskostnader	11	-17 855	-21 327	-18 000	-16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-17 833	-21 257	-18 000	-16 000
ÅRSRESULTAT		57 318	141 824	85 100	54 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		57 318	141 824		

**EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5
BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 496	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 080	51 479
Driftskonto OBOS-banken		197 580	185 602
Driftskonto OBOS-banken II		4 234	4 234
SUM OMLØPSMIDLER		258 389	241 315
SUM EIENDELER		258 389	241 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-196 898	-254 216
SUM EGENKAPITAL		-196 898	-254 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	425 788	470 966
SUM LANGSIKTIG GJELD		425 788	470 966
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 108	15 519
Leverandørgjeld		2 482	2 632
Skyldige offentlige avgifter	14	216	216
Påløpte renter		93	99
Annen kortsiktig gjeld	15	1 600	6 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 499	24 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		258 389	241 315
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stange, 15.02.2022
Styret i Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5

Jimmy Marken /s/ Renate Engebretsen Bjørneseth /s/ Lajla Svartbekk /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	772 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	772 960

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 530
Arbeidsgiveravgift	-7 971
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 501

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 808
SUM KONSULENTHONORAR	-3 808

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 000
Drift/vedlikehold VVS	-39 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 930
Kostnader dugnader	-1 997
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-72 427

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-118 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 910

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-10 225
Driftsmateriell	-3 818
Lyspærer og sikringer	-5 814
Snørydding	-13 750
Andre fremmede tjenester	-501
Trykksaker	-1 118
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-2 870
Velferdskostnader	-199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 763

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	22
SUM FINANSINTEKTER	22

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 855
SUM FINANSKOSTNADER	-17 855

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 10 år.

Opprinnelig 2019	-517 000	
Nedbetalt tidligere	46 034	
Nedbetalt i år	45 178	
		-425 788
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-425 788

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-216
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-216

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 530
Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 600

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.22

Selskapsnummer: 4219 **Selskapsnavn:** Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Jimmy Marken velges som møteleder.

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Lajla Svartbekk og Renate Engebretsen Bjørneseth er valgt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Jenny Elin Pedersen

Styremedlem (2 skal velges)

Lajla Svartbekk

Renate Engebretsen Bjørneseth

Varamedlem (1 skal velges)

Silje Nordhagen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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