



Årsmøte 2022

4317 Torggata 3 Sameie



Til seksjonseierne i Torggata 3 Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 23. mars 2022 kl. 17.30 i Storgata 7a (Pavelstoget hos Prodev).

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 Torggata 3 Sameie 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 Torggata 3 Sameie
avholdes onsdag 23. mars 2022 kl. 17.30 i Storgata 7A (Pavelstorget hos Prodev).

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 fra egenkapitalen for å dekke inn årets negative resultat.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet noen forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drøbak 24.02.2022
Styret i Torggata 3 Sameie

Nina Herud Øyvind Brenden Sten Inge Lippert Knut Oscar Nordby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Herud	Torggata 3
Styremedlem	Øyvind Brenden	Tussefaret 16
Styremedlem	Sten Inge Lippert	Hagastubben 2
Styremedlem	Knut Oscar Nordby	Skorkebergåsen 10
Varamedlem	Sebastian-Mikael Ruste	Torggata 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Torggata 3 Sameie

Sameiet består av 16 seksjoner.

Torggata 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997067932, og ligger i FROGN kommune med følgende adresse:

Torggata 3

Gårds- og bruksnummer:

86 29

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

Torggata 3 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det har vært utført årlig service av sprinkelanlegget. Årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget.

HMS sjekk av tak og takrenner.

Reparert nedløp takrenne ved inngangsparti.

Planlegging av oppgradering av brannsikringstiltak. Røykvarslere i oppgang, korridorer, kjeller og næringslokaler.

To brannslukningsapparater er innkjøpt. Ett ved utgang bolig og ett i næringslokalene.

Befaring fra Follo Taksering for utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for eiendommen og dets befatning for de ti neste årene. Dette vil gi oss et verktøy i forbindelse med vedlikehold og eventuelle store utgifter i årene fremover. Planen er ennå ikke ferdigstilt.

Befaring og innhenting av tilbud for oppgradering/oppussing av oppgang, korridorer og murvegg ved kjellerinngang.

Oppfølging og naboinnsigelser på vegne av sameiet til planer om ombygging/utbygging av naboeiendommen Torggata 1.

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 384 819,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 413 237,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 28 170,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 409 001,-.

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 38 000,- til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torggata 3 Sameie.

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.

Merk at felleskostnadene øker med 10% fra 01.04.2022, dette kommer ikke frem av budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Torggata 3 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torggata 3 Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 28.170. Årsregnskapet 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

TORGGATA 3 SAMEIE
ORG.NR. 997 067 932, KUNDENR. 4317

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	384 804	371 652	0	385 000
Andre inntekter	3	15	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		384 819	371 652	0	385 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	0	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	0	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 813	-4 688	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-40 350	-39 290	0	-42 000
Konsulenthonorar	7	-23 782	-16 090	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-55 148	-31 907	0	-38 000
Forsikringer		-65 267	-59 877	0	-70 000
Kommunale avgifter	9	-44 074	-34 908	0	-45 500
Energi/fyring		-9 119	-6 783	0	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 117	-59 112	0	-62 000
Andre driftskostnader	10	-76 337	-42 124	0	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-413 237	-329 008	0	-351 730
DRIFTSRESULTAT		-28 418	42 644	0	33 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	248	194	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		248	194	0	0
ÅRSRESULTAT		-28 170	42 838	0	33 270
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	42 838		
Fra opptjent egenkapital		-28 170	0		

TORGGATA 3 SAMEIE
ORG.NR. 997 067 932, KUNDENR. 4317

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		135	2 544
Forskuddsbetalte kostnader		38 256	36 314
Driftskonto OBOS-banken		378 677	400 989
SUM OMLØPSMIDLER		417 068	439 847
<hr/>			
SUM EIENDELER		417 068	439 847
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		409 001	437 171
SUM EGENKAPITAL		409 001	437 171
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 682
Leverandørgjeld		3 678	1 107
Annen kortsiktig gjeld	12	4 389	-113
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 067	2 677
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		417 068	439 847
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 08.02.2022

Styret i Torggata 3 Sameie

Nina Herud /s/

Øyvind Brenden /s/

Sten Inge Lippert /s/

Knut Oscar Nordby /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	244 152
Felleskostnader	81 468
Kabel-tv	59 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	384 804

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleiekorrigeringer	15
SUM ANDRE INNETEKTER	15

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 4 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -23 782

SUM KONSULENTHONORAR -23 782

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -2 500

Drift/vedlikehold VVS -14 573

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 011

Drift/vedlikehold brannsikring -23 065

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -55 148

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift -44 074

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -44 074

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing -18 300

Driftsmateriell -499

Renhold ved firmaer -54 251

Porto -554

Bank- og kortgebyr -2 234

Velferdskostnader -499

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -76 337

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 248

SUM FINANSINNTEKTER 248

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr -298

Gebyrer	270
Påløpte kostnader	-4 362
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 389

4317 - TORGGATA 3 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2021

Tekst	BO4317	NÆ4317	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	303 336	81 468	384 804
SUM DRIFTSINNTEKTER	303 336	81 468	384 804
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 411	-1 819	-4 230
STYREHONORAR	-17 100	-12 900	-30 000
REVISJONSHONORAR	-2 743	-2 069	-4 813
FORR.FØRERHONORAR	-22 999	-17 351	-40 350
KONSULENTHONORAR	-13 556	-10 227	-23 782
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 853	-22 295	-55 148
FORSIKRINGER	-37 202	-28 065	-65 267
KOMMUNALE AVGIFTER	-34 724	-9 350	-44 074
ENERGI / FYRING	-9 119	0	-9 119
KABEL- / TV-ANLEGG	-60 117	0	-60 117
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-75 138	-1 199	-76 337
SUM DRIFTSKOSTNADER	-307 962	-105 275	-413 237
DRIFTSRESULTAT:	-4 626	-23 807	-28 433
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
RESULTAT	-4 626	-23 807	-28 433

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 383706. 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.

4317 Torggata 3 Sameie

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

E-post: of@obos.no

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