



Årsmøte 2022

5904 Eierseksjonssameiet Zitty 1



Innkalling til årsmøte i Eierseksjonssameiet Zitty 1

Ordinært årsmøte i Zitty Sameie
Avholdes mandag 23. mai 2022 kl.17.00.
Sted: Clarion Collection Hotel Tollboden, Tollbugata 34, 3044 Drammen

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til styret for perioden 2021/2022 foreslås til kr 7 000.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag legges frem på årsmøtet.

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

Drammen, 29.04.2022

Styret i Zitty Sameie

Roar Carlsen/s/ Lisbeth Dagestad/s/ John Martin Kaalsaaas Dahl/s/

Elmir Bojic/s/ Kaia Norberg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Carlsen	Valgt	2020-2022
Styremedlem	Lisbeth Dagestad		2021-2023
Styremedlem	John Martin Kaalsaas Dahl		2020-2022
Styremedlem	John-Amund Høistad		2020-2012

Styremedlem	Kaia Norberg		2021-2023
-------------	--------------	--	-----------

Styremedlem	Elmir Bojic		2021-2022
-------------	-------------	--	-----------

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

Generelle opplysninger om Zitty Sameie

Sameiet består av 3 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig, til sammen 4 seksjoner.

Zitty Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994 014 692, og ligger i Drammen kommune med gårds- og bruksnummer: 110-934.

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

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

Zitty 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har etter generalforsamlingen 2021 avholdt 3 styremøter.

Saken med setningsskader har også dette året utgjort en stor del av styrets arbeid. Det har blitt utført flere setningsmålinger, og det ble etter hvert konkludert med at setningene har avtatt tilstrekkelig til at utbedringsarbeidet kan starte.

Videre utbedringer fortsetter i 2022. Det er ikke alle innrapporterte skader som Gjensidige har godtatt som setningsskader. I tillegg mener Gjensidige at en del av bygningsmassen ikke er berørt av setninger knyttet til hotelbyggingen.

Bygg A, B, C og deler av D ligger innenfor, mens i resten av bygg D samt bygg E blir det konkludert med at innrapporterte skader ikke skyldes setninger knyttet til hotelbyggingen. Styret er ikke enig i den konklusjonen. Det gjenstår også kartlegging og utbedring i garasje og andre fellesarealer.

Brannteknisk undersøkelse av garasjeanlegget er utført av Norconsult. Resterende fellesareal gjenstår. Brannvesenet har vært på befaring og kommet med forslag til utbedringer.

Sommeren 2021 ble grunnmur og betongsøyler malt. I tillegg ble treverk i garasjeanlegg malt utvendig.

Det har i 2021 blitt innhentet tilbud på utvendig vask og maling av bygningsmassen. Dette arbeidet skulle startet i 2021, men på grunn av utfordringer knyttet til korona-situasjonen blir arbeidet påbegynt i 2022. Det blir da malt i okergult og gråtoner etter avstemming i borettslaget.

Styret har etter beste evne fulgt med på endringer i rentenivå samt økning i kostnader vedrørende strøm og fjernvarme. Kostnad for fjernvarme er markedsregulert og følger spotprisen på strøm.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@zitty.no

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 83712448. 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 sløkkeutstyr 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.

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 1 367 112.

Dette er ca kr 500 000 høyere enn budsjettet og skyldes ekstraordinær kapitalinnkreving til dekning av økte fjernvarmekostnader mot slutten av 2021.

Kundeutbytte fra Gjensidige, kr 18 957, fremgår av finansinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 640 335.

Dette er ca kr 759 000 høyere enn budsjettet og skyldes usedvanlig høye fjernvarmekostnader. Øvrige kostnader er i samsvar med budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 254 265 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 318 064.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene er kommentert under neste avsnitt.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Sameiet har lite vedlikeholdsansvar og det er derfor budsjettet med serviceavtale på brannvarslingsanlegg og ettersyn av fyanlegget.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Fjernvarmekostnadene har nådd et historisk høyt nivå, og til tross for strømstøtte ser styret at kostnadene over tid blir svært høye. Budsjettet hensyntar dette.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 17 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zitty Sameie.

Lån

Zitty Sameie har ikke lån.

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 25 % økning av felleskostnadene fra 01.04.22. I juli blir det dobbel innbetaling og i oktober går det ned til 50% økning mot april. Bakgrunnen for dette er økningen i fjernvarmekostnader. Det blir også foretatt en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne på kr 500 000 i april.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetningen ettersendes sammen med protokollen.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	867 112	867 112	867 000	1 436 000
Andre inntekter	3	500 000	0	0	500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 367 112	867 112	867 000	1 936 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-987	-931	-1 000	-1 000
Styrehonorar	5	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-9 150	-9 824	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-46 213	-44 933	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-14 366	-18 030	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-10 628	-11 966	-17 000	-15 000
Forsikringer		-156 030	-145 673	-155 000	-173 000
Energi/fyring	9	-1 393 879	-457 411	-625 500	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-2 083	-2 098	-2 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 640 335	-697 865	-881 500	-1866 000
DRIFTSRESULTAT		-273 223	169 247	-14 500	70 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 958	17 138	0	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 958	17 138	0	10 000
ÅRSRESULTAT		-254 265	186 385	-14 500	80 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	186 385		
Fra opptjent egenkapital		-254 265	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 297	0
Forskuddsbetalte kostnader		173 942	147 467
Driftskonto OBOS-banken		332 460	335 419
Sparekonto OBOS-banken		467	466
SUM OMLØPSMIDLER		529 166	483 351
<hr/>			
SUM EIENDELER		529 166	483 351
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		105 551	359 816
SUM EGENKAPITAL		105 551	359 816
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		423 615	123 536
SUM KORTSIKTIG GJELD		423 615	123 536
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 166	483 351
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 29.04.2022
Styret i Eierseksjonssameiet Zitty 1

Roar Carlsen/s/

Lisbeth Dagestad/s/

John M. Kaalsaaas Dahl/s/

Elmir Bojic/s/

Kaia Norberg/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonert lokale	867 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	867 112

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra kapitalinnkreving	500 000
SUM ANDRE INNTEKTER	500 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-987
SUM PERSONALKOSTNADER	-987

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 2021/2022, og er på kr 7 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 116
SUM KONSULENTHONORAR	-14 366

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 203
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 628

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-1 393 879
SUM ENERGI / FYRING	-1 393 879

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-29
Bankgebyr	-2 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 083

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 957
SUM FINANSINNTEKTER	18 958