



Årsmøte 2022

Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 8. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

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 3. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6535>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtekter - paragraf 8
6. Sjøppelhåndtering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

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 protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Torill Bergh er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport_final22 (1) (1).pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

Sak 5

Endring av vedtekter - paragraf 8

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

A) Tillegg til vedtektenes § 8 – vedlikeholdsansvar

I forbindelse med økende grad av forsikringskader, foreslår styret følgende tilleggstekst i vedtektenes § 8.

«Ved eierskifte og ved utleie, skal boenheten gjennomgås for å registrere eventuelle avvik i forhold til sameiets generelle vedlikeholds krav.

Avvik registreres på et skjema, som styret vil distribuere til alle eiere og leietakere en gang pr. år. Skjemaet skal fylles ut, signeres, og returneres styret innen fastsatt frist. Styret forbeholder seg retten til å stille eier ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold. Videre forbeholder styret seg retten til, sammen med forsikrings selskapets representant, å foreta besiktigelse og vurdering av en innmeldt skade. Dette vil gjelde alle som eier eller leier en boenhet i vårt sameie.

Terrassekasser er en del av dette, og eier vil bli holdt ansvarlig, og vil måtte dekke kostnad for utskiftning, dersom årsaken er utløst av manglende drenering og derav frostska de, eller annen skade som skyldes manglende tilsyn over tid.»

Begrunnelse:

Erfaringer viser at mange av skadene ofte skyldes mislighold av vedlikeholdsplikten over tid. For at eiere skal ha søkelys på de krav som stilles til vedlikehold og følge opp dette, er det fra styrets side ønskelig med et system som gir muligheter for å ettergå skadeårsaker.

B) Nye avsnitt i vedtekter – bruk av fellesarealer

(tas inn som § 9 - 10 – etterfølgende § justeres ihht. til dette)

1. Parkering

Biler som parkerer på plassen ved søppelinnkastene, vil uten forvarsel bli tauet bort for eiers regning.

(Det vil bli satt opp parkering forbudt-skilt på plassene.)

Begrunnelse: Ofte står det biler parkert foran søppelinnkastene, og ved flere anledninger har bilene hindret tilgang for søppelbilene.

Forslagstiller: Styret

Forslag til vedtak

Det foreslås å vedta endringene slik de foreligger.

Sak 6

Søppelhåndtering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

All plassering av privat avfall utplassert ved søppelinnkastene som ikke går inn i innkastene i henhold til reglene, er forbudt! Hvis eieren av søppelet blir identifisert, blir overtredelsen gebyrlagt med kr. 1000,-

Begrunnelse: Det er stadig noen som plasserer større privat avfall ved søppelinnkastene. Dette blir ofte stående over lengre tid, da søppelbilene ikke tar dette med, og vaktmester ikke kan fylle opp sin bil med beboeres private søppel.

Forslag til vedtak

Vedtas.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

FØLGENDE PERSONER STILLER TIL VALG:

Basert på innkomne forslag, er følgende personer på valg til styreverv:

A. Som styreleder for 1 år:

Rune Hylander

Trygve Strømbergsvei 2b, 1263 Oslo

B. Som styremedlemmer for 2 år:

Sami Azba

Trygve Strømbergsvei 2a, 1263 Oslo

Julia Klungland

Trygve Strømbergsvei 6c, 1263 Oslo

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Torill Bergh

Trygve Strømbergsvei 2a, 1263 Oslo

Leif -Harald Ruud

Trygve Strømbergsvei 2c, 1263 Oslo

C. Som vararepresentant for 1 år:

1. Espen Marius Dahli

Trygve Strømbergsvei 2c, 1263 Oslo

Etter utsendt brev med anmodning om å stille til valg, kom det kun inn ett forslag til styremedlem, og ingen til vararepresentant.

Espen Dahlie stiller til gjenvalg som vararepresentant.

Julia Klungland stiller til gjenvalg som styremedlem.

Det valgte styret vil på konstituerende møte fordele roller og ansvar.

D. Som valgkomité for 1 år:

Det har ikke lyktes å finne deltakere til valgkomite. Denne posten utgår derfor i

år. Det blir opp til det nye styret og til sameierne ellers, å fremme tiltak for å

etablere en valgkomite for 2023.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Hylander

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julia Klungland
- Sami Azba

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Dahlie
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Hylander	Trygve Strømbergs Vei 2 B
Styremedlem	Torill Bergh	Trygve Strømbergs Vei 2 A
Styremedlem	Julia Klungland	Trygve Strømbergs Vei 6 C
Styremedlem	Leif-Harald Ruud	Trygve Strømbergs Vei 2 C
Varamedlem	Espen Dahli	Trygve Strømbergs Vei 4 A
Varamedlem	Paul Olsen	Trygve Strømbergs Vei 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie

Sameiet består av 120 seksjoner.

Nedre Prinsdalsbråten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983795412 Boligsameie, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Trygve Strømbergs V 2 A-C

Trygve Strømbergs V 4 A-B

Trygve Strømbergs V 6 A-C

Gårds- og bruksnummer:

190 2

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

Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie 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 PWC.

Styrets årsberetning/styrets arbeid.

Foruten 8 ordinære styremøter, har vi også i år måttet ta mange saker på mail, da flere i styret ble smittet med Corona. De sakene vi har tatt på telefon og mail, har foregått på en god og velfungerende måte. Styret har bestått av medlemmer med ulik kompetanse og interesseområder. Noe som samlet sett, er en fordel for driften av vårt sameie.

Vi har gjennom perioden fått flere større prosjekter i havn. Dette koster naturligvis, men mye var etterslep over flere år, og var nødvendig å få utført. Jfr. listen over «*Større vedlikehold og rehabilitering*», har fasaden, alle etasjeskiller og gjerder blitt vasket og spylt. Denne gang ble det brukt et stoff i vaskemiddelet som over noen år skal holde treverk og betongvegger fritt for ny oppblomstring av grønske, mugg og sopp. Ellers har de 8 gamle varmtvannsberederne blitt byttet med 9 nye. Nå håper vi alle er godt fornøyd med forsyning av varmtvann, og at vi skal slippe perioder med dårlig kapasitet. Men tross at varmtvannet inngår i fellesutgiftene, koster det sameie betydelige summer med de strømprisene vi har nå, og som etter alle prognoser vil vedvare. Vi appeller derfor til hver enkelt om et fornuftig bruk av varmtvann!

Videre under utførte oppgaver fra siste periode, fikk vi endelig utbedret gangveien. Det ble lagt ny asfalt og nye kantstein, ny beplantning, nye kumlokk og nytt avløp med sluk og rist der det over tid har samlet seg mye overvann. Ny asfalt ble lagt i nedkjøringen til garasjen, og gatebelysningen ble byttet til nye Led-lamper. Vi må si oss godt fornøyd med prosjektet, som ble et betydelig løft estetisk sett og en nødvendig oppgradering av et nedslitt uteområde. I garasjen har taket blitt reparert for påkjøringsskader, og vegger utbedret etter vannlekkasjer.

Vi har tidligere informert om hva som ble avdekket under spyling av kloakkanlegget. Det viste seg at utlufting gjennom tak manglet på blokk 2a, b og c. Dvs at 7 utluftningsrør aldri var blitt ført opp gjennom ytre tak, slik de godkjente byggetegningene viste. I 2021 fikk vi tilsendt tegningene fra vann og avløpsetaten. De viser utlufting opp gjennom tak på blokk 2, i likhet med de to andre blokkene. Altså ble tegningene godkjent av kommunen basert på tillit til utbygger, uten at det ble foretatt noen form for kontroll. En så betydelig bygningsmangel må i beste fall anses som grov uaktsomhet fra byggherrens side. Vi har fremlagt saken for HL, Selvaag (som ble overtatt av Betonmast AS i 2010), og for en jurist i vårt forsikringsselskap. De mener vi kommer til kort pga. foreldelsesfristen. Men så lenge dette ikke dreier seg om en reklamasjon, men en alvorlig bygningsmangel det ikke er rimelig å forvente at styret eller sameiere skal oppdage før det oppstår problemer med kloakkluft, har styret valgt å ta saken videre. Nylig kom vi over en lignende sak, hvor foreldelsesfristen ble tilsidesatt da det ikke var rimelig å forvente at eierne selv skulle avdekke mangelen før konsekvensene var et faktum. Og naturlig nok skjer det ofte etter at foreldelsesfristen er utløpt. Vi håper ennå på en løsning til vår fordel, da det vil bety betydelige kostnader å bore ned gjennom ytre tak, og evt. videre inn gjennom flislagte badevegger etc. for å finne nøyaktig posisjon for kloakkrørene, som nå stopper rett opp under betongtaket.

Ved siden av det faste «*Styret informerer*» som blir sendt ut til utleiery, leietagere og eiere to ganger pr. år, har vi distribuert en del andre informasjonsskriv. Noe blir også lagt ut på Vibbo.no, og satt opp på oppslagstavlene. Vi har forsøkt å appellere til hver enkelt om å holde det ryddig og velstelt på våre fellesområder, ute og inne. Men det har ikke vært enkelt å nå fram! Tross flere anmodninger og påminnelser, lar mange hageparsellene stå ustelte og overgrodd av ugress gjennom hele sommeren. Dette bidrar naturligvis ikke til trivsel og et velholdt bofellesskap. Ennå er det alt for mange som kaster all slags skrot rett

ut fra terrassene, og noen slenger fra seg sigarettneiper og brukte snus utenfor oppgangen og inne i trappegangene. Styret har mottatt flere klager om dette. Og fremdeles blir det plassert privat avfall ved søppelinnkastene, som det formodentlig forventes at andre skal kjøre bort for dem?! Vi håper stadig at alle nå har forstått at gjenstander som brukte møbler, tepper, ødelagte sparkesykler, større pappemballasje og søppelsekker med avfall etter oppussing osv. som ikke går ned i innkastene, skal leveres på avfallsstasjonene. Dette er ikke noe søppelbilene tar med seg! Det er trist at noen syns det er greit å forsøple våre fellesområder på den måten. Spesielt når vi legger ned så mye tid, arbeid og penger i å ha det så ryddig og velstelt som mulig rundt oss! Etter mange vennlige anmodninger og litt strengere appeller, mangler vi noen gode råd og flere brukbare virkemidler for å få bukt med problemet!

I februar sendte vi ut et skriv med «*Viktig informasjon til alle leietagere og andelseiere*», hvor vi bl.a. tok opp noe som er av stor betydning for den økonomiske driften. Det gjelder alle skader vi stadig får lagt på bordet, som vannskader, lekkasjer, fukt og råteskader, sprukne rør, utette kraner, tette sluk og rør fra oppvaskmaskiner, badekar, dusjkabinett, overvann og tilfrosset is fra overgrodde balkongkasser, osv. Alt dette har kommet opp i betydelige antall, både når det gjelder skadehistorikk og økonomiske konsekvenser. Mye skyldes mangelfullt vedlikehold, kanskje spesielt hos utleiere hvor det ikke har blitt utført noen form for sjekkrutiner før det leies ut på nytt, og hvor leietagere ikke melder fra før det har oppstått store skader både hos dem selv og underliggende leiligheter. Men om alt for mange utleiere ikke har tatt sitt vedlikeholdsansvar på alvor, så gjelder dette også for eiere. Ved siden av å motta klager, har styret selv observert at mange forsømmer stell av terrassekassene. Når kassene over år gror igjen av ugress, samler det seg overvann som lett kan renne ned til naboen under. Vannet fryser til is om vinteren, som utgjør enorm tyngde og lett kan forårsake sprekkdannelse. Videre under ettersyn og vedlikeholdsplikt er det viktig å sjekke at alle innvendig rør, sluk og avløp er i orden og at alle sluk jevnlig blir rensset. Alle ventiler må være uskadet og rengjort for fett og støv, og alltid stå i åpen posisjon for tilstrekkelig luftsirkulasjon. I et forsøk på å redusere antall skader, har vi sendt ut en rekke påminnelsekriv. Men det har dessverre ikke hjulpet. Skal vi ha en sjans å få snudd en svært negativ skadehistorikk, mener styret det er på tide med langt strengere tiltak enn det vi hittil har forsøkt. Vi har derfor lagt frem for avstemming noen forslag til endring og tillegg i vedtektene. Vi ber dere lese nøye gjennom før dere avgir stemme.

Styret har hatt oppe til diskusjon det forhold at noen har byttet inngangsdører som bryter med sameiets retningslinjer vedr. er farge og utseende. Noen har lyse dører, andre har mørke. Styret finner det lite hensiktsmessig å pålegge de med feil farge å bytte disse nå. Særskilt fordi det ikke ble fulgt opp av tidligere styrer. Dog ligger det fremdeles et krav til de som velger å bytte dør i fremtiden, at de følger sameiets standard, og tar kontakt med styret for henvisning av leveranse.

Med dette takker det avtroppende styre for tilliten i året som har gått.

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

Sum inntekter i 2021 var til sammen kr 5 189 634 mot budsjett 4 720 000. Dette er høyere enn budsjett og skyldes at man i 2021 fulgte opp gamle krav for antenneleie, og etterfakturerte dette. Se mer om dette under note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 946 339 mot 4 327 060. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i stor grad vedlikehold av uteområdene (asfaltering).

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 58 353 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 kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 401 713. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Ellers 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 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter mulige vesentlige kostnader i forbindelse med manglende utlufting av avløp over tak i TSV 2. Saken er fremdeles under utredning. Et større vedlikehold av dette forholdet, for egen regning vil måtte dekkes av låneopptak. Kostnaden er ikke nærmere definert. Totalkostnad vil komme frem etter en konkret vurdering om dette skulle bli aktuelt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og

feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med bakgrunn i betydelig økte kostnader, er budsjettet justert i forhold til hva som forventes i el-kostnader ut året. Dette er også bakgrunnen for økningen i felleskostnader fra 1.6.22.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 500 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie

Lån

Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie har lån i OBOS-banken.
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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.22 og 6% økning fra 01.06.22.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Prinsdalsbråten Boligsameies 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 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>.

Oslo, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NEDRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 795 412, KUNDENR. 6535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 713 396	4 709 346	4 720 000	4 999 000
Andre inntekter	3	476 238	191 855	0	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 189 634	4 901 201	4 720 000	5 199 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-15 150	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	13	-116 630	-89 918	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 795	-6 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-197 420	-191 953	-193 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-11 622	-14 173	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 445 207	-390 104	-1 032 000	-1 260 000
Forsikringer		-474 534	-488 556	-500 000	-500 000
Festeavgift		-47 580	-47 630	-48 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-1 051 277	-979 900	-1 096 000	-1 101 500
Energi/fyring		-544 741	-263 541	-440 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-439 841	-399 037	-405 000	-448 000
Andre driftskostnader	10	-427 133	-426 216	-395 500	-399 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 946 339	-3 462 552	-4 327 060	-4 769 610
DRIFTSRESULTAT		243 295	1 438 649	392 940	429 390
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 707	15 334	0	0
Finanskostnader	12	-305 355	-363 035	-307 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-301 648	-347 701	-307 000	-328 000
ÅRSRESULTAT		-58 353	1 090 948	85 940	110 390
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 090 948		
Udekket tap		-58 353	0		

NEDRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 795 412, KUNDENR. 6535

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 707 422	1 824 052
SUM ANLEGGSMIDLER		1 707 422	1 824 052
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 695	14 362
Kundefordringer		0	1 018
Forskuddsbetalte kostnader		114 322	105 374
Andre kortsiktige fordringer	14	50 901	29 723
Driftskonto OBOS-banken		653 237	285 366
Sparekonto OBOS-banken		794 965	1 971 809
SUM OMLØPSMIDLER		1 619 120	2 407 651
SUM EIENDELER		3 326 543	4 231 704
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 996 536	-6 938 183
SUM EGENKAPITAL		-6 996 536	-6 938 183
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 105 671	10 927 313
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 105 671	10 927 313
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 711	58 713
Leverandørgjeld		167 008	150 050
Påløpte renter		1 689	1 731
Annen kortsiktig gjeld	17	6 000	32 081
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 408	242 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 326 543	4 231 704
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24,03,2022

Styret i Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie

Rune Hylander

Torill Bergh

Julia
Klungland

Leif-harald Ruud

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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 655 956
Garasje	551 400
Kabel-tv	375 840
Trappevask	136 800
Lading av HC-verktøy	600

SUM INNKREVDE**FELLESKOSTNADER****4 720 596****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-7 200
---------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 713 396
--	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telia-antenneleie/strøm 2019-2021	219 000
Telenor-antenneleie 2019-2021	164 595
ICE Communication Norge AS, leie av antenneplass 2021	46 541
ICE Communication Norge AS, viderefakturering av strøm 2021	10 000
Innbetaling ladestrøm	27 647
Viderfakt. andel utbedr. trapp 2020	8 127
Regnskapskorrigeringer	329
SUM ANDRE INNTEKTER	476 238

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 269.-, jfr. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 622
SUM KONSULENTHONORAR	-11 622

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rørleggersentralen	-618 049
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-618 049
Drift/vedlikehold bygninger	-84 535
Drift/vedlikehold VVS	-8 218

Drift/vedlikehold elektro	-66 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-562 198
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 512
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 445 207

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-681 107
Renovasjonsavgift	-370 170
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 051 277

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 304
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 288
Driftsmateriell	-2 539
Lyspærer og sikringer	-7 442
Vaktmestertjenester	-172 095
Vakthold	-4 125
Renhold ved firmaer	-110 040
Snørydding	-69 361
Andre fremmede tjenester	-533
Kontor- og datarekvisita	-1 219
Trykksaker	-2 604
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 055
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-269
Andre kontorkostnader	-1 168
Porto	-6 628
Kontingenter	-2 050
Gaver	-2 849
Bank- og kortgebyr	-4 420
Velferdskostnader	-645
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-427 133

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	551
SUM FINANSINTEKTER	3 707

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 736
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-274 619

SUM FINANSKOSTNADER **-305 355**

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2020	1 416 777	
Avskrevet tidligere	-70 838	
Avskrevet i år	-70 838	
		1 275 101

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	457 928	
Avskrevet tidligere	-19 080	
Avskrevet i år	-45 792	
		393 056

Velhus

Tilgang 2001	39 266	
		39 266

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 707 422**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-116 630**

Sameiets anlegg (velhus) avskrives ikke.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Circle K Norge	15 178
Avsatt festeavgift -21 som skal viderefaktureres BS Øvre Prinsdalsbråten i 22	35 723

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **50 901**

NOTE: 15**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.

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**OBOS Banken 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 868 533	
Nedbetalt i år	186 495	
		-944 972

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-15 250 000	
Nedbetalt tidligere	5 454 154	
Nedbetalt i år	635 147	
		-9 160 699

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 105
671****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forskudd egenandel, blir kostnadsført når skadesaken er ferdigstilt

-6 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-6 000**

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, sameiets vedtekter og ordensregler, 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.

Vaktmester

Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie har avtale om vaktmestertjenester med 1 Hjelpende Hånd (1HH). De er til stede 2 dager i uken, tirsdager og torsdager. Renhold er ved samme bedrift. Det er avtale om renhold en gang i sommerhalvåret og to ganger i vinterhalvåret.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv om de ønsker utført tjenester i egen bolig.

Renhold

Sameiet har avtale med 1 HH AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har faste parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering er i Trygve Strømbergsvei.

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og tilgang til garasjeport via mobiltelefon bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 941219. 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, prøve å kartlegge årsaken til skaden, og melde skaden til IF Skadeforsikring.

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.

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. Nedre Prinsdalsbråten Boligsam er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rengjøring og høytrykksspyling av fasade mot øst, balkongrekkverk, gjerder og etasjeskiller.
2021	Innkjøp av nye lyslenker til juletre.
2021	Rep. av tak (påkørsel) og vegg (vannlekkasje) i garasjen.
2021	Ny gatebelysning (Led-lys) langs gangveien.
2021	9 stk. nye varmvannsberedere.
2021	Vesentlig beplantning av roser, høstløk, stauder og prydbukser lang gangveien.
2021	Ny asfalt ned mot garasjen.
2021	Total reovering av gangvei - ny asfalt, nye kantstein, nye kumløkk, nytt avløp m sluk, nytt avløp med rist langs blokk 6.
2020	Gjerder rundt søppelnedkastene
2020	Hellelagt rundt søppelnedkastene
2020/21	Kostnad for inspeksjon av tak og kanaler, da utlufting (soilrør) fra kloakkanlegget ut på tak mangler for oppgang 2a & b.
2020/21	Spyling av kloakkanlegget
2020	Kontroll av kloakkrør og avløpsledninger
2020	Etablering av infrastruktur Elbil-lading
2020	Etablering av ny avfallsløsning - nedgravde containere.
2019	Beskjæring av krattskog og felling av to utsatte grantrær.
2019	Røykvarslere i annenhver etasje - trappegangene
2019	Rensing av ventilasjonsanlegget
2019	Nye takvifter
2019	Tepper i sluseganger og øverste trappeavsats
2019	Boning av gulvbelegg i alle felleskorridorer og trapper
2019	Innkjøp av ny juletrebelysning og høy trappestige
2019	Overmaling grunnmur - enden av blokk 6.
2018	Reperasjon av åpningsystem bom. (Swarco) Installasjon av ny boks for fjernkontrollsystem(Industriporter)
2018	Tømming av drenskummer langs gangvei
2018	3 stk. nye strøkasser. 7 stk. nyesøppeldunker utenfor inngangene
2018	Spesialsrens av taksluk og rørledning. Oppsuging av overvann, tak blokk 6.

2018	Nye varmeovner i 7 inngangspartier. (Blokk 6 byttet en defekt ovn i 2017)
2018	Påført nytt strøk Bengalakk på 8 kjellerdører ned mot garasjeanlegg
2018	Rep. Av utekraner i 2A og 6C grunnet frostskafer
2018	3 stk. asfalterte fartsdempere lagt langs gangvei mellom 2a og 4a, samt 2 stk. i garasjeanlegg lagt mellom blokk 2 og 4 - og blokk 4 og 6
	Reparasjon av utekraner
2017	Nye EI-kabler fra sikringssskap ned til berederrom
2017	Nye vridelåser på kjellerdører ned til garasjen
2017	Fartsdumper langs gangvei og i garasjeanlegget
2017	Montering av kamera i garasjeanlegg
2017	Ny sittebenk på lekeplassen. To nye benker langs gangveien.
2016	Montering av nytt fjernkontrollsystem for åpning av bom, og nytt system for åpning av garasjeport
2016	Utbedring av EL-anlegget i berederrom
2016	Ny røykluke 2A
2016	Spyling og beising av alle gjerder/maling
2016	Utebenker reparert og oljet
2016	Oppussing av oppganger/nye
2016	Nye sensorlamper i alle sluser, korridorer
2016	Nye lamper utenfor inngangspartiene
2015	Felling av 11 trær på sameiets tomt
2015	Utskifting av alle lamper på veien langs
2015	Ettersyn/utryddelse av rotter 2015.
2014	Rens av ventilasjonsanlegget i alle
2014	2014 ble alle balkonger (forsiden) påført
2013	Utryddelse av skadedyr i 2012/13
2013	Utskifting av balkongkasser høsten 2013
2013	Noe av rørsystemet ble utbedret i
2012	Felling av krattskog
2012	Utvendig tak er rehabilitert med nytt
2012	Malt gjerde mellom blokkene
2012	Ny bom
2012	Nye inngangsdører til de som har bestilt
2011	Utvendig trapp og forlengelse av gjerde
2011	Ny motor til garasjeport
2008	Rehabilitering fasade
2006	Full rehabilitering av garasjeanlegget.
2004	Malerarbeid av treverk og rundt vinduer
2003	Alle trappeoppganger er malt
2002	Utskifting av inngangsdører til blokkene
2000	Malt innvendig trappegelendre
1999	Defekte blandebatterier skiftet ut.
1998	Den store varmtvannbeholderen skiftet ut med 6 mindre beredere.

1997	Asfaltering av gangvei foran blokkene og mellom garasjene. Nytt takdekke.
1996	Maling av blokkene
1998	Den store varmtvannbeholderen skiftet ut med 6 mindre beredere.
1997	Asfaltering av gangvei foran blokkene og mellom garasjene. Nytt takdekke.
1996	Maling av blokkene
1995	Asfaltering av gangvei foran blokkene
1994	En del vedlikeholdsarbeid på betongfundamentet på balkonger på kjøkkensiden.
1991	Opparbeidet gjesteparkeringsplasser

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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.22

Selskapsnummer: 6535 **Selskapsnavn:** Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

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 protokollvitne

Torill Bergh er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

For

Mot

Sak 5 Endring av vedtekter - paragraf 8

Det foreslås å vedta endringene slik de foreligger.

For

Mot

Sak 6 Sjøppelhåndtering

Vedtas.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Rune Hylander

Styremedlem (2 skal velges)

Julia Klungland

Sami Azba

Varamedlem (1 skal velges)

Espen Dahlie

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.