

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Joar Fjellvang	Tellusvegen 5 L
Styremedlem	Kari Mette Engebretsen	Tellusvegen 5 H
Styremedlem	Thomas Hansen	Tellusvegen 15 J
Styremedlem	Inger Lise Hansen-Hjelle	Tellusvegen 3 D
Varamedlem	Anne Bekkholt	Tellusvegen 5 A

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

## Generelle opplysninger om Tellusvegen Boligsameie

Sameiet består av 78 seksjoner.

Tellusvegen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992881321, og ligger i NES kommune med følgende adresse:

Tellusvegen 1-21

Gårds- og bruksnummer: 79/277

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

Tellusvegen 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 ARBEID

Det har vært avholdt sju styremøter.  
Grunnet smittesituasjon har det ikke vært flere, men vi har hatt mye dialog på mail.

Den største saken vi har drevet med, er utvendig maling. Måtte gjøre noe om på rekkefølgen siden malingen var helt utslitt på de tre øverste husene.  
Takene er spylt, og defekte takstein er byttet ut.

Vi hadde høstdugnad, bra frammøte med rundt en tredjedel av beboerne.  
Ryddet søppel, byttet lyspærer og hogde ned de største buskene.

Ny router til wifi for lading av elbil er montert. Den gamle hang seg opp ukentlig. Den nye ble montert i låsbart skap.

Har hatt noen forsikringssaker angående vannlekkasje, skadedyr og mangelfullt arbeid fra utbygger.

Styret har utført enkle vaktmesteroppgaver som rydding ukentlig i søppelskur, bytte lyspærer og bistå beboere med tekniske spørsmål om leiligheten.

Vinteren har vært mild, men vi har måttet strø mere grunnet ofte væromslag.  
Har brukt Nes Bygdeservice til brøyting og strøing, de står også for gressklipping og annet vaktmesterarbeid.

## 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 2.707.378,-.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm ladepunkt.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.961.824,-.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 259.488,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det er i 2021 nedbetalt avdrag på lån med kr 563.735,-, og fremkommer i note 12.

### **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 906.512,-

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 900.000,- til større vedlikehold som omfatter utvendig maling.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Tellusvegen 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 økning i felleskostnadene med kr 200,- per seksjon fra mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Tellusvegen Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Konklusjon*

Vi har revidert Tellusvegen 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.



## Uavhengig revisors beretning - Tellusvegen Boligsameie

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 avviklet.

---

### *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, 28. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 992 881 321, KUNDENR. 7231**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 694 904	2 505 504	2 696 000	2 820 800
Andre inntekter	3	12 474	400	114 625	28 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 707 378</b>	<b>2 505 904</b>	<b>2 810 625</b>	<b>2 848 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 110	-15 510	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-110 000	-110 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-5 719	-5 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-132 280	-128 615	-130 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-1 324	-1 568	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 543 264	-191 622	-1 713 000	-1 146 000
Forsikringer		-259 586	-245 119	-270 000	-250 000
Energi/fyring		-131 381	-81 462	-60 500	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 190	-478 736	-500 000	-505 000
Andre driftskostnader	9	-263 753	-168 589	-161 150	-77 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 961 824</b>	<b>-1 422 541</b>	<b>-2 980 360</b>	<b>-2 377 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-254 446</b>	<b>1 083 363</b>	<b>-169 735</b>	<b>471 380</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	32 704	32 987	1 500	0
Finanskostnader	11	-37 747	-62 737	-38 000	-18 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 043</b>	<b>-29 750</b>	<b>-36 500</b>	<b>-18 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-259 488</b>	<b>1 053 613</b>	<b>-206 235</b>	<b>453 380</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	621 201		
Til opptjent egenkapital		0	432 412		
Fra opptjent egenkapital		-259 488	0		



**TELLUSVEGEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 992 881 321, KUNDENR. 7231**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		41 691	32 415
Forskuddsbetalte kostnader		32 017	62 130
Driftskonto OBOS-banken		163 161	1 156 479
Sparekonto OBOS-banken		711 990	510 943
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>948 859</b>	<b>1 761 967</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>948 859</b>	<b>1 761 967</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		172 923	432 412
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>172 923</b>	<b>432 412</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	733 688	1 297 423
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>733 688</b>	<b>1 297 423</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 008	8 588
Leverandørgjeld		19 086	7 890
Påløpte renter		153	251
Annen kortsiktig gjeld		0	15 403
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 247</b>	<b>32 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>948 859</b>	<b>1 761 967</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, 01.04.2022

Styret i Tellusvegen Boligsameie

Joar Fjellvang /s/

Kari Mette Engebretsen /s/

Thomas Hansen /s/

Inger Lise Hansen-Hjelle /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 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 166 840
Kabel-tv	495 264
Strøm elbil	32 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 694 904</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ladepunkt, strøm Zaptec	12472
Regnskapskorrigeringer	2
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 474</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 324
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 324</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Buer AS, utvendige malerarbeider	-1 383 400
--	------------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 383 400</b>
---	-------------------

Drift/vedlikehold elektro	-26 007
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 496
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-106 595
--------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-766
--------------------	------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 543 264</b>
---------------------------------	-------------------

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 332
-----------------------------	---------

Renhold ved firmaer	-50 645
---------------------	---------

Snørydding	-97 769
------------	---------

Gressklipping	-85 000
---------------	---------

Trykksaker	-707
------------	------

Andre kontorkostnader	-539
-----------------------	------

Telefon, annet	-3 267
----------------	--------

Porto	-1 904
-------	--------

Bankgebyr	-3 342
-----------	--------

Velferdskostnader	-1 248
-------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-263 753</b>
----------------------------------	-----------------

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 047
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	595
---	-----

Kundeutbytte fra Gjensidige	31 062
-----------------------------	--------

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 704</b>
----------------------------	---------------

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 747
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 747</b>

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2018	-1 211 269	
Nedbetalt tidligere	-86 154	
Nedbetalt i år	563 735	
		-733 688
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-733 688</b>

## **ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET**

### **Styret**

Styret kan treffes på epost: [tellusvegen@styrerommet.no](mailto:tellusvegen@styrerommet.no)

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Vaktmester**

Sameiet har ingen egen vaktmester.

### **Parkering**

Sameiet har egen parkering, det følger 1 carport med til hver leilighet

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86904091. 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](mailto: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, blir seksjonseier belastet 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Utvendig malerarbeider	
2018	Rehabilitering balkonger/inngangspartier	
2012 - 2013	Maling av husene utvendig	