

Til seksjonseierne i Sameiet Sæter Torg

Velkommen til årsmøte,

Onsdag 4. mai 2022 kl.18.00 i lokalene til Normisjon i Tyslevveien.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sæter Torg 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 tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Sæter Torg
avholdes onsdag 4. mai 2018 kl.18.00, Normisjon i Tyslevveien.

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret for perioden 2019/2020 foreslås til kr. 200 000 eks arbeidsgiveravgift. Dette innebærer ingen økning. Styret fordeler honoraret internt. Styret ber årsmøte fatte følgende vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden 2018/2019 fastsettes til kr. 200 000 eks arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn noen forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
Styreleder Christina Vinje har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Styrets forslag til vedtak: Christina Vinje velges som styreleder for to år.

- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Styremedlem Ingun Johnsen har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Styrets forslag til vedtak: Ingun Johnsen velges som styremedlem for 2 år.

Det følger av vedtektene at næringsdelen skal være representert i styret. Hans Haram trer ut etter Dypro Eiendom AS har solgt sine aksjer i eiendomsselskapet som eier næringsseksjonene.

Styret vil foreslå at årsmøtet velger Lene Thorsby fra Ragde Eiendom AS som nytt styremedlem i Sameiet Sæter Torg.

Styrets forslag til vedtak: Lene Thorsby velges som nytt styremedlem for to år.

- C)** Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
Styremedlem Tron J. Pedersen har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 1 år.

Styrets forslag til vedtak: Tron J. Pedersen velges som styremedlem for 1 år.

Oslo, 21.04.2022
Styret i Sameiet Sæter Torg

Christina Vinje

Ingun Johnsen

Tron Jarnøy Pedersen

Dag Jacobsen

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christina Vinje	Nordstrandveien 44 E
Styremedlem	Dag Jacobsen	Nordstrandveien 44 C
Styremedlem	Ingun Johnsen	Nordstrandveien 44 B
Styremedlem	Tron Jarnøy Pedersen	Nordstrandveien 44 E
Varamedlem	Pål Rønning	Nordstrandveien 44 J

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

Generelle opplysninger om Sameiet Sæter Torg

Sameiet består av 71 seksjoner.

Sameiet Sæter Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818067062, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordstrandveien 44

Gårds- og bruksnummer:

183 119

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

Sameiet Sæter Torg 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styrearbeidet har i 2021 fungert bra. Styret har hatt en betydelig arbeidsmengde. En rekke større og mindre saker har vært til behandling.

Styret har valgt å være et arbeidende styre. Dette innebærer mindre kostnader til konsulentbruk og juridisk bistand, samt betydelig mindre kostnader til drift. Styret er fremdeles av den oppfatning at en slik arbeidsform er økonomisk fordelaktig for sameiet.

Styret er opptatt av en god kostnadskontroll og vurderer derfor kontinuerlig de avtalene som er inngått. Dette gir sameiet så lave kostnader som mulig, samtidig som kvaliteten på leveransene opprettholdes.

Styremedlemmene har i tillegg til formelle digitale og fysiske styremøter i betydelig utstrekning drøftet saker via telefon og epost. Styremedlemmene har hatt befaringer og møter med leverandører av varer og tjenester. Videre har det også vært korrespondanse, møter og befaringer med Fagerstad Neptune AS og Ove Skår AS. Styret er opptatt av å ivare ta seksjonseiernes interesser mot nevnte aktører, men understreker at feil og mangler i den enkelte leilighet er eiers ansvar.

Som følge av arbeidsmengden har styret, i år som tidligere år, måtte prioritere visse saker fremfor andre.

Styret benytter *Styrerommet* og *Vibbo* i sitt arbeid. Dette er digitale plattformer som tilbys gjennom forretningsfører. Funksjonene i Styrerommet gir styret god kontroll og sikrer effektiv oppgaveløsning. Vi bruker økonomi- og regnskapsfunksjonene og har samlet informasjon om leverandører og avtaler slik at vi kan følge historikk. Styrereferat og arbeidsdokumenter lagres på Styrerommet for å sikre tilgjengelighet. FDV-dokumentasjon for fellesareal og fellesanlegg er lastet opp på Styrerommet.

Av de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2021 kan nevnes følgende:

1. Sprekkdannelse og vanninnsig i gulvet i parkeringskjelleren i U2 (ved plass 75)

Bunnplaten i U2 ble i 2020 forsterket etter det ble avdekket mangel ved prosjektering og utførelse. Sluttrapport, samt FDV-dokumentasjon ble gjennomgått av OPAK uten innsigelser. 2021 oppstod det en mindre lekkasje ved plass 75. Forholdet er utbedret.

2. Skadedyr – duer

Sameiet hadde et omfattende problem med duer i 2020. Det ble iverksatt tiltak, men ytterligere tiltak viste seg å være nødvendig også i 2021. Duer formerer seg meget raskt og er stedbundne. Det er derfor svært viktig at beboere med takterrasse følger nøye med og fjerner reir og egg dersom dette oppdages.

3. Drift - fellesarealer

Uteområder – gartner

Høsten 2020 ble det inngått gartneravtale med Nordisk Landskap AS. Arbeidet fungerte god en kort periode. Sommeren 2021 var tilsynet svært dårlig og sameiet valgte å si opp avtalen. Etter anbudsrunde ble det ble høsten 2021 inngått avtale med Hagespesialisten.

Vinteren 2020/21 var spesielt hard for blomster og mindre busker. Svært mange planter tålte ikke frosten. Det gjaldt også løkene (2000 stk) satt ned høsten 2020. Styret valgte å avvente replanting til sesongen 2022.

Fellesområder – vasking

Styret har i 2021 mottatt noen henvendelser vedrørende manglende/dårlig renhold. Dette er tatt opp med tjenesteleverandør. Vi er stort sett fornøyde, men ser at det er behov for jevnlig oppfølging. Styret ber om at klager sendes skriftlig til styrets mailadresse.

Nytt driftsselskap og vaktmester

Dypro Eiendom AS solgte aksjene i eiendomsselskapet som eier næringsseksjonene til Ragde Eiendom AS med overtakelse 1.6.2021. Dette medførte at sameiet fikk nytt driftsselskap og vaktmester. Styret har forsøkt å legge til rette for en så smidig overgang som mulig, herunder bidratt med teknisk informasjon, historikk, formidlet kontaktpersoner etc.

4. HMS

Sameiet er underlagt interkontrollforskriften. Styret utfører systematisk oppfølging av HMS i henhold til gjeldende regelverk. I praksis innebærer dette at styret har:

- oversikt over sameiet og HMS-oppgavene
- kartlagt mulige farer og problemer, vurdert risikoen for at de kan oppstå og satt opp tiltak for å redusere risikoen
- rutiner som er i henhold til lovpålagte HMS-krav. Herunder sørger styret for at lovpålagt tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr gjennomføres.

5. Avregning

Generelt

Forbruket av kaldt og varmt forbruksvann, samt oppvarming faktureres den enkelte seksjonseier etter avlesing av målerne for medgått forbruk i hver leilighet. Seksjonseierne betaler inn et akontobeløp (forskuddsbeløp) sammen med felleskostnadene hver måned.

Målerne er plassert i hver leilighet. Avlesningstall fra giversystemet, som er installert i teknisk rom, blir automatisk registret i energioppfølgingssystemet *Energinet*, som leveres av EvoTek (forhandler). Gjennom dette systemet har styret nøyaktig kontroll på energiforbruket. Styret kan generere både standard og spesialtilpassede rapporter. Styret kan hente ut avlesningstall per år/kvartal/mnd./uke/dag/time og per leilighet/oppgang/samlet. Forbruket som måles er kaldt og varmt forbruksvann, samt oppvarming (vannbåren varme). Vann måles i m³ og vannbåren varme i kWh.

Hovedfakturaene mottas og betales av næringsdelen v/*Sæter Torg AS - org.nr 984 840 330* (tidligere foretaksnavn Dypro Sæter AS og Fagerstad Sæter AS). *Sæter Torg AS* eies nå av Ragde Eiendom AS (eid av Dypro frem til 1.6.2021).

For å dekke de løpende kostnadene krever *Sæter Torg AS* inn et forskuddsbeløp fra *Sameiet Sæter Torg AS* (ordning etablert 2019).

Sameiet Sæter Torg AS krever inn et forskuddsbeløp (akontobeløp) fra hver enkelt seksjonseier.

Deretter blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Det skjer to avregninger;

- 1) Avregning mellom *Sameiet Sæter Torg* og *hver enkelt seksjonseier/beboer*
 - Ansvarlig for avregning: se forklaring under punktet «Forsinket avregning 2019-2021». Styret vil innhente tilbud fra OBOS, for å ivareta dette framover
- 2) Avregning mellom *Sæter Torg AS* og *Sameiet Sæter Torg AS*
 - Ansvarlig for avregning: Sæter Torg AS v/Ragde Eiendom AS

Forsinket avregning 2019-2021

Det er flere grunner til at avregningen for 2019-2021 ble utsatt. Her følger en redegjørelse:

- 1) For å kunne avregne mot hver enkelt beboer er styret avhengig av informasjon om priser og faktisk forbruk fra driftsselskapet. Styret hadde utfordringer med å få tilgang til underbilag fra tidligere eier, til tross for gjentatte henvendelser. Styret har nå direkte tilgang til nødvendig informasjon via leverandørens nettside.
- 2) Styret oppdaget mulige feil på forbrukstall. Det ble hentet ut rapporter fra energioppfølgingssystemet Energinet og disse ble grundig gjennomgått sammen med rådgiver i EvoTek (systemleverandør). Videre ble det gjort fysisk kontroll av måletall.
- 3) Sikre riktig fordeling mellom bolig og næring. Styret har i 2021 hatt flere møter og befaringer med Installatøren AS for å forstå hvordan anlegget er bygget opp og sikre at de dataene som er grunnlag for avregningen og som sendes ut til beboerne er riktig. Det er flere hovedmålere, hvorav to målere er felles for næring og bolig, og en rekke undermålere som viser hvor forbruket tilhører. Oversikt over systematikk og oppbygning av undermålerne er viktig for å sikre at boligdelen og næringsdelen betaler for eget forbruk. Styret ønsket å avholde nevnte befaring allerede i 2020, men grunnet pandemi fikk vi ikke til dette før etter gjenåpningen. Telefonsamtaler og teamsmøter kunne ikke erstatte befaring i dette tilfellet.
- 4) Uklarhet i hvem som har ansvaret for det praktiske rundt avregningen. Styret og resten av sameierne fikk ved innflytting informasjon om at OBOS skulle foreta avregningen. OBOS på sin side viser til forretningsføreravtalen og at dette ikke er kontraktsfestet. Styret vil i god tid før neste avregning be om pristilbud fra OBOS på arbeidet, slik at en løsning er på plass før årsskiftet 2022/23.

Avlesning pr. 31.12 og ved flytting

For 2022 og kommende år vil avregning skje ved årsskiftet. Seksjonseier vil kunne lese av måler i leiligheten og deretter kontrollere tallene. Merk at mindre avvik er normalt som følge av avlesningsmetode. (leses av per time).

Forretningsfører har oversikt over eierskifte og endringer i leieforhold. For å sikre at forbruket fordeles nøyaktig mellom tidligere og ny eier/leietaker er det viktig at OBOS får oppgitt og registrert riktig flyttedato (normalt benyttes overtagelsesdato som blir oppgitt i eierskiftemelding som sendes fra eiendomsmegler til forretningsfører). Dersom denne datoen endres, er det derfor viktig å underrette forretningsfører. Ved avregning blir det klart hvem av partene som skal betale mer, eller får igjen penger. Styret anbefaler at det ved eierskifte/endringer i leieforhold fylles ut avlesningsskjema. Dette for å hindre eventuell usikkerhet om avlest forbruk ved avregningen.

Endring av akontobeløp

Seksjonseiere som har et forbruk høyere enn det akontobeløpet tilsier vil motta tilleggskrav. Sameiere som har et lavere forbruk enn det akontobeløpet tilsier vil motta tilbakebetaling. Et mest mulig korrekt akontobeløp (månedlig innbetaling fra seksjonseierne) sikrer god likviditet.

Seksjonseiere som opplever at akontobeløpet er satt alt for høyt eller for lavt i forhold til siste års forbruk kan henvende seg til forretningsfører og be om at beløpet justeres.

6. Oppfølging av reklamasjonssaker

Gjennom 2021 har styret hatt dialog og møter med Fagerstad Neptune AS vedrørende utestående reklamasjonssaker. Status 31.12.21: Det er fremdeles noen reklamasjonssaker som ikke er avsluttet.

Styret arbeidet blant annet med følgende forhold (ikke uttømmende):

- Fukt på teglfasade: Det er observert tegn til fukt på fasade flere steder. Det har vært avholdt befaring med OPAK, som har bistått sameiet i saken. OPAKs rapport ble oversendt sammen med reklamasjon til Ove Skår AS og det ble avholdt ny befaring sammen med Oslo Tegl AS. Her deltok også medlemmer fra styret. Styret har mottatt omfattende dokumentasjon i saken. Utbygger har avvist dette som reklamasjon. (Ikke avsluttet)
- Fasadeplater (tre): Det ble avdekket synlig Glava (isolasjon) mellom fasadeplatene flere steder. OPAK har bistått sameiet. OPAKS rapport, samt bilder tatt av styremedlem ble oversendt Ove Skår AS. Det ble avholdt befaring. Her deltok representant fra Fagerstad Neptune AS og rådgiver innen bygningsfysikk David Hagle i Cowi, Ove Skår og Skule Reiersen fra Ove Skår AS, samt medlemmer fra styret. Det ble avdekket posisjonsavvik (isolasjon), men ikke fukt. Forholdet er nå utbedret (2022).
- Brannsikring: De forhold som seksjonseierne har tatt opp vedrørende brannsikring ble meldt inn til Plan- og bygningsetaten av styret. Plan- og bygningsetaten opprettet sak. Fagerstad Neptune AS ble varslet om krav til uavhengig kontroll. Det er sendt inn en stor mengde dokumenter. Disse kan leses i sin helhet på Plan- og bygningsetatens nettside under «saksinnsyn». Saksnummer: 201409690 – Byggesak. Saken er ikke avsluttet (2022).
- Merking av sikringsskap: Styret har reklamert på feil merking av sikringsskap i fellesrom i U2 (dette var riktig ved innflytting, men etter adresseendring samsvarer ikke nytt leilighetsnummer og merking av sikringsskap). Styret innhentet bistand fra Elvia Kontrollenhet. Etter utført kontroll mottok styret

rapport hvor det fremgikk at ulike forhold måtte utbedres. Denne ble oversendt Fagerstad Neptune AS, Ove Skår AS og Installatøren AS. Styret har i 2022 kommet til enighet med Fagerstad Neptune AS, Ove Skår AS og Installatøren AS om ny oppmerking. Saken påvirker samtlige oppganger, med unntak av oppgang E. Styret ber likevel **alle** om å gjennomføre merking etter anvisning i brev fra Installatøren AS.

- Vannspeil: Etter omfattende undersøkelser av vannspeilet er det ikke avdekket tegn til lekkasje. Grunnen til at vannstanden i vannspeilets deler er ulik/ujevn, skyldes måten det er bygget opp på og en sikkerhetsmekanisme som hindrer oversvømmelse. Det er avdekket utfordringer med sirkulasjonen som følge av uheldig plassering av rør mellom to av delene «bassengene». Røret tettes av blader, rusk etc. og hindrer sirkulasjon og dermed jevn vannstand. Det er ingen direkte feilkonstruksjon, men den uheldige plasseringen av røret mellom vannspeilets deler «basseng» gjør hyppig vedlikehold og tilsyn nødvendig. En medvirkende årsak til problemet er at bøkehekkene mister bladene i en 30-dagers periode *etter at* vannspeilet er fylt opp og ikke på høsten når vannspeilet er tømt slik andre hekkplanter gjør. Styret har reklamert på dette og har i den forbindelse hatt flere befaringer. Blant annet med landskapsarkitekt som planla de opprinnelige vannspeilet og hagen, uavhengig fagspesialist samt anleggsgartner som etablerte nåværende løsning. Til tross for forholdsvis lave utbedringskostnader har styret ikke nådd frem med sitt krav. Forholdene må likevel utbedres. Styret har ulike forslag og ser på muligheter for å etablere de som er minst kostnadskrevenne allerede denne sesongen.
- Sprekker i gangveien: Det er avdekket nye sprekker i gangveien. Tilsvarende forhold er utbedret en gang tidligere. Styret har innhentet bistand fra OPAK. Det vil bli avholdt en befaring med Ove Skår AS de nærmeste ukene.

Etter bustadoppføringslova har kjøperen en absolutt frist på 5 år til å reklamere på feil og mangler. Merk: En kjøper som kan påberope grov uaktsomhet kan reklamere langt utenfor fem år, men vil en møte absolutt foreldelse etter 13 år fra overtagelse.

Reklamasjonsfristen på 5 år er nå utløpt. Dersom tidligere innmeldte reklamasjoner er utbedret og det er feil eller mangel ved utbedringen, løper ny reklamasjonsfrist fra utbedringstidspunktet.

Styret vil ivareta dette når det gjelder fellesareal og bygningsmasse, men eier har selv ansvar for egen leilighet

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 3 124 823.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak differanse fra budsjetterte innkrevde felleskostnader.

Styret gjennomfører hver høst budsjettmøte. Det foretas en gjennomgang av planer for kommende år og eventuelle vedlikeholdsbehov. Videre gjøres en vurdering av påløpte kostnader, økte priser hos leverandør etc. I etterkant av budsjettmøtet oversendes informasjon til forretningsfører. På bakgrunn av dette utarbeides budsjettet for kommende år, og felleskostnader (sameiets inntekter) for kommende år justeres i henhold til kostnadsbildet. Forretningsfører utarbeidet budsjettet i henhold til styrets kommentarer, men oppjustering av felleskostnadene ble ikke utført i henhold til vedtatte budsjett for 2021. Til orientering har Sameiet Sæter Torg ny forretningsfører fra januar 2022.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 731 704.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader tilknyttet drift, vedlikehold og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 606 881 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Avviket skyldes i all hovedsak at felleskostnadene (sameiets inntekter) ikke ble oppjustert i henhold til vedtatte budsjett.

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 320 939.

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.

Avregning

Avregningen vann, oppvarming og varmtvann er gjort i 2022 og blir krevd inn/utbetalt i samme år og vil derfor tilfalle regnskap 2022 og ikke 2021.

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 1 352 700 til ordinært drift og vedlikehold som replanting av blomster og hekkeplanter i hagen. Det er beregnet økning i henhold til prisindeks på alle faste avtaler, øvrige poster etter skjønn.

Styret vil bemerke at det i tillegg til det som faller inn under posten *Drift og vedlikehold*, er noen faste drift- og vedlikeholdsavtaler (serviceavtaler) som faller inn under posten *Andre driftskostnader*.

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. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt til kr 438 580. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sæter Torg.

Lån

Sameiet Sæter Torg har ingen 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 økning av felleskostnadene fra 01.04.22 fordelt på følgende kategorier:

- Felleskostnader U1 økes med 35%
- Garasjeleie økes med 35%
- Akonto varme/varmtvann økes med 80%
- Felleskostnader - bolig økes med 16%
- Felleskostnader - næring økes med 16%
- TV-anlegg/bredbånd økes til kr. 499 pr. seksjon pr. måned. *

* Det ble i slutten av 2020 inngått ny avtale med tv- og bredbåndsløpergjeldende fra 2021. Avtalen ble inngått som følge av at opprinnelig avtale utløp. I henhold til vedtatt budsjett for 2021 skulle inntektskategorien *TV-anlegg/bredbånd* ha vært økt med virkning fra 1.1.2021. Som følge manglende oppfølging fra tidligere forretningsfører inntreer økningen først i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sæter Torg

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sæter Torg.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET SÆTER TORG
ORG.NR. 818 067 062, KUNDENR. 7448

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 116 688	3 116 688	3 687 000	4 529 000
Andre inntekter	3	8 135	5 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 124 823	3 122 088	3 687 000	4 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-59 939	-54 500	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-5 704	-5 704	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 665	-11 080	-9 000	-9 665
Forretningsførerhonorar		-108 468	-105 463	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-19 779	-7 397	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-993 268	-658 871	-700 000	-1 352 700
Forsikringer		-413 284	-392 669	-400 000	-438 580
Kommunale avgifter	9	-562 423	-574 223	-590 000	-599 200
Energi/fyring	10	-652 173	-802 255	-480 000	-986 000
TV-anlegg/bredbånd		-323 352	-234 223	-295 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-415 387	-558 593	-400 000	-444 839
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 731 704	-3 610 416	-3 260 500	-4 519 184
DRIFTSRESULTAT		-606 881	-488 328	426 500	9 816
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 678	9 118	0	0
Finanskostnader	13	-74	-94	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		63 605	9 024	0	0
ÅRSRESULTAT		-543 276	-479 305	426 500	9 816
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-543 276	-479 305		

SAMEIET SÆTER TORG
ORG.NR. 818 067 062, KUNDENR. 7448

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	5 702	11 406
SUM ANLEGGSMIDLER		5 702	11 406
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		431	408
Kundefordringer	15	0	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 779	15 063
Andre kortsiktige fordringer		0	2 134
Driftskonto OBOS-banken		587 815	114 245
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 634
Sparekonto OBOS-banken		8 179	8 161
Innestående i andre banker		1 466 517	2 336 416
SUM OMLØPSMIDLER		2 078 721	2 478 060
SUM EIENDELER		2 084 423	2 489 466
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		326 641	869 917
SUM EGENKAPITAL		326 641	869 917
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 374	29 493
Leverandørgjeld		130 354	77 905
Skyldige offentlige avgifter		0	2 595
Energiavregning	16	466 857	271 137
Annen kortsiktig gjeld	17	1 125 198	1 238 419
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 757 782	1 619 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 084 423	2 489 466
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.4.2022
Styret i Sameiet Sæter Torg

Christina Vinje /s/

Dag Jacobsen /s/

Ingun Johnsen /s/

Tron Jarnøy Pedersen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 970 208
Felleskostn. næring	533 340
Garasjeleie	264 480
Kabel-tv	226 152
Felleskostn. U1	122 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 116 688

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Salg av portåpnere	8 100
SUM ANDRE INNTEKTER	8 135

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 592, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-14 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 529
SUM KONSULENTHONORAR	-19 779

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 940
Drift/vedlikehold elektro	-33 717
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-223 629
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 555
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 817
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-218 805
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-993 268

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-339 678
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-221 890

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-562 423
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-183 421
Akonto fyring 2021 etter brøk*	-468 752

SUM ENERGI / FYRING	-652 173
----------------------------	-----------------

*Avregning for 2019/20/21 utført 2022.

**Sameiet Sæter Torg AS har innbetalt akontobeløp kr 375 000 til eiendomsselskapet Sæter Torg AS.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 578
Vaktmestertjenester*	-100 000
Vakthold*	-62 399
Renhold ved firmaer*	-131 912
Snørydding*	-35 276
Andre fremmede tjenester	-3 313
Trykksaker	-1 927
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 592
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-2 278
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 763
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-17 782
Gaver	-1 001
Bank- og kortgebyr	-8 678
Velferdskostnader	-12 239

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-415 387
----------------------------------	-----------------

*Vaktmestertjenester, Vakthold, Renhold og Snørydding er faste avtaler relatert til drift. Hvilket betyr at faste vedlikeholds- service- og support avtaler samlet utgjør kr, 1 260 456

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter Stadsbygd Sparebank	35 520
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	503
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 637

SUM FINANSINTEKTER	63 678
---------------------------	---------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-74
---------------------------	-----

SUM FINANSKOSTNADER	-74
----------------------------	------------

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	28 518	
Avskrevet tidligere	-17 112	
Avskrevet i år	-5 704	
		5 702
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 702
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 704

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer		239
Tap på krav		-239
SUM KUNDEFORDRINGER		0

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2019 - 2021		-1 712 160
SUM INNETEKTER		-1 712 160

KOSTNADER

Energi - Varme 2019 - 2021		1 245 303
SUM KOSTNADER		1 245 303

SUM ENERGIAVREGNING		-466 857
----------------------------	--	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever sameiet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Selve fakturaene betales av driftsselskapet, *Sæter Torg AS*. Driftsselskapet krever inn et forskuddsbeløp fra Sameiet Sæter Torg AS (ordning etablert 2019). For å kunne avregne mot hver enkelt beboer er styret avhengig av informasjon om priser og faktisk forbruk fra driftsselskapet.

Ettersom disse inntektene og kostnadene ikke er knyttet til driften av Sameiet Sæter Torg, men avregnes etter den enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke i resultatregnskapet. De påvirker likviditeten og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Eiendomsskatt dekket av utbygger 2016, refundert	-89 598
Næringslokale 2017-2019, akonto energi	-1 035 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 125 198

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.

Nettside med nyttig informasjon

www.sæterhage.no

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 89291104. 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 og felles elektrisk anlegg. 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.

Bredbånd, tv og telefontjenester

Spørsmål vedrørende tv/fiberbredbånd/telefontjenester rettes til Viken Fiber/Altiboks på telefon: 21 45 45 00 Se også <http://www.vikenfiber.no/> www.vikenfiber.altibox.no

Skilt til postkasse

Skilt til postkassen bestilles direkte fra www.skiltservice.com av den enkelte beboer.

Det skal benyttes hvite skilt med sort skrift. Det skal kun stå navn på postkasseskiltene, ikke leilighetsnummer. Styret anmoder de som ikke har standardskilt om å bestille dette.

Navneliste ved byggets innganger, tilknyttet ringetablå

Navneendringer meldes til styret via kontaktskjemaet. Utsifting utføres av vaktmester.

Navneskilt ved leilighetsdør

Bestillinger gjøres direkte fra www.foldal.no av den enkelte beboer. Oppgi at du bor i Sæter Hage for å få sameiets rabatt. Ved utflytting skal skiltets skruer stå igjen, det er kun skiltet som etterbestilles.

Nøkler

Beboere som ønsker å bestille leilighetsnøkkel sender skriftlig henvendelse til OBOS. Henvendelsen må inneholde følgende informasjon:

- Navn
- Adresse
- Leilighetsnummer
- Nøkkelnummer, MU-10XXX XXX. (nummeret står på nøkkelen)

Garasjeportåpner

Garasjeportåpner bestilles ved å sende mail til saetertorg@styrerrommet.no. Henvendelsen må inneholde følgende informasjon:

- Navn
- Adresse og fakturaadresse dersom denne er en annen.
- Seksjonsnummer
- Parkeringsplassnummer

Åpneren koster kr 900. Faktura utstedes av OBOS til den enkelte seksjonseier.

Vaktmester

Ragde Eiendom AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til oppdragsbeskrivelse. Vaktmester, Fredrik Lindberg kan kontaktes på telefon 926 96 647, epost: fredrik@ragde.no.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid, med mindre særlige grunner tilsier at det

