



Årsmøte 2022

7755 SE Soria Moria Tunet A og B

Til seksjonseierne i SE Soria Moria Tunet A og B

Velkommen til årsmøte, 12 Mai 2022 kl. 1930 i garasjen

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Soria Moria Tunet A og B det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i SE Soria Moria Tunet A og B
avholdes 12 Mai 2022 kl.1930 i garasjen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12.05.2022
Styret i SE Soria Moria Tunet A og B

Michael Stegger Nielsen Andreas Tangen Grøstad Kyrre Gregersen

Henrik Henningsen Kvissel

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Michael Stegger Nielsen	Voksenkollveien 92 B
Styremedlem	Andreas Tangen Grøstad	Nils Hansens Vei 8
Styremedlem	Kyrre Gregersen	Voksenkollveien 90 E
Styremedlem	Henrik Henningsen Kvissel	Voksenkollveien 94 C
Varamedlem	Hege Annette Espetvedt	Voksenkollveien 90 F
Varamedlem	Eirik Myhr Nossun	Voksenkollveien 94 B

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om SE Soria Moria Tunet A og B

Sameiet består av 15 seksjoner.

SE Soria Moria Tunet A og B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919137177, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Voksenkollveien 90-94

Gårds- og bruksnummer:

33 3146

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

SE Soria Moria Tunet A og B har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeide har vært delt i to første årene siden vi ble konstituert. En del omhandlende ferdigstilling og overtakelse av driften av tunet. Andre delen den reelle drift og det som mer kjennetegne oppgavene til et sameie.

Delen rundt ferdigstilling og overtakelse er desidert den del som har krevd mest tid. Dog går inn i siste fase og VKU ser for seg å ha alle utestående punkter avsluttet utenom vannlekkasjen ferdigstilt innen sommer og målet er å søke om ferdigattest ila sommeren '22. Dette er stor milepæl og betyr styret fremover kan fokuserer fult på den reelle drift. Oppgavene rundt driften av tunet er overskuelige, og vi har etter hvert fått god oversikt over de vedlikeholdsavtaler som trengs for å ivareta vår felleseie på en god og forsvarlig måte.

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 573 324

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 533 138.

Resultat

Årets resultat på kr 41 003 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Soria Moria Tunet A og B sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 41.003. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
Skogly, Roger Norwegian BankID	(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna 29.04.2022 12.18.39

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	573 324	573 324	0	590 600
SUM DRIFTSINNEKTER		573 324	573 324	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 040	0	0
Styrehonorar		0	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	3	-6 875	-6 875	0	7 000
Forretningsførerhonorar		-46 238	-44 957	0	47 000
Konsulenthonorar		0	-6 365	0	0
Drift og vedlikehold	4	-31 537	-36 406	0	38 000
Forsikringer		-97 912	-98 618	0	100 000
Kommunale avgifter	5	-118 779	-117 380	0	120 000
Energi/fyring		-105 192	-29 990	0	110 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 284	-52 368	0	58 300
Andre driftskostnader	6	-74 323	-77 646	0	98 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-533 138	-514 645	0	578 600
DRIFTSRESULTAT		40 186	58 679	0	12 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	817	1 844	0	
Finanskostnader		0	-51	0	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		817	1 793	0	
ÅRSRESULTAT		41 003	60 472	0	
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		41 003	60 472		

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

Budsjett 2022

Budsjettet er utarbeidet i henhold til vedtektenes §3. fremgår av side 7 sammen med årsresultatet. Nedenfor ses mer detaljert oversikt over innkrevet felleskostnad og kostnad forbundet til garasjeanlegget som skal utarbeides separat.

Innkrevde felleskostnad		Garasje		
Felles brøk	300 175	Strøm	36 300	
Felles lik	151 700	Forsikring	6 250	
Tv/bredbånd	58 300	Garasje vask	17 500	
P-plasser	74 425	Portservice	5 000	
Sprinkler	-	Revisjon	438	
Trimrom	6 000	Forretningsfører	2 938	
	590 600	Øvrig	6 000	per mdr
		Skal innkreves via garasje	74 425	6 202

Oversikt per seksjon

Bolig	Seksjon	Eierbrøk, oppdatert	Kostnad, brøk oppdatert	Kostnad, Lik	Internett	Garasje	Buffer/dugnad	Trim	Sum per mdr
X 2.1/90G	1	198	1 732	815	324	413	28	33	3 345
X 2.2/90F	2	200	1 749	815	324	413	28	33	3 363
X 2.3/90E	3	187	1 636	815	324	413	28	33	3 249
X 2.4/90D	4	177	1 548	815	324	413	28	33	3 162
X 2.5/90C	5	173	1 513	815	324	413	28	33	3 127
X 2.6/90B	6	175	1 531	815	324	413	28	33	3 144
X 2.7/90A	7	180	1 574	815	324	413	28	33	3 188
X 1.4/94D	8	173	1 513	815	324	413	28	33	3 127
X 1.3/94C	9	174	1 522	815	324	413	28	33	3 135
X 1.2/94B	10	173	1 513	815	324	413	28	33	3 127
X 1.1/94A	11	181	1 583	815	324	413	28	33	3 197
A 2.2/92D	12	197	1 723	815	324	413	28	33	3 337
A 2.1/92C	13	198	1 732	815	324	413	28	33	3 345
A 3.2/92B	14	240	2 099	815	324	413	28	33	3 713
A 3.1/92A	15	234	2 047	815	324	413	28	33	3 660
	Total mdr	2 860	25 015	12 225	4 858	6 202	417	500	49 217
	Total år	34 320	300 175	146 700	58 300	74 425	5 000	6 000	590 600

Kommentar til budsjettet

Vi fikk stigning i strømkostnad, så selv om vi kuttet kostnad til styrehonorar og generelt holder kostnaden lave, så ender vi med større driftskostnad i 2021 enn 2020. Vi forventer samme kostnadsnivå i 2022 og har i tillegg lagt inn kostnad for garasjevask, småting til dugnad og trimrom, hvilket betyr vi forventer kostnader for ca. 578 600 kr. Med budsjettet mindre overskudd på 12 000 kr fører det til vi skal innkreve 590 600 kr, hvilket er økning på 2% i forhold til det vi la til grunn ved konstituering for ca 5 år siden. Det er slik det ser ut for 2022 og inntil strømprisen forhåpentligvis normaliserer seg igjen.

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		48 892	44 606
Driftskonto OBOS-banken		157 382	111 070
Sparekonto OBOS-banken		353 982	353 217
SUM OMLØPSMIDLER		560 256	508 963
SUM EIENDELER		560 256	508 963
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		519 194	478 191
SUM EGENKAPITAL		519 194	478 191
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 317	6 092
Leverandørgjeld		21 745	2 477
Annen kortsiktig gjeld	8	16 000	22 203
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 062	30 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 256	508 963
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2022

Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A Og B

Michael Stegger Nielsen

Andreas Tangen Grøstad

Styrets leder

Kyrre Gregersen

Henrik Henningsen Kvissel

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INTEKTER

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	352 872
Felleskostnader lik	77 940
TV/bredbånd	66 420
Fellesutgifter p-plass	64 800
Fellesutgifter sprinkleranl.hus	11 292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	573 324

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-12 888
Drift/vedlikehold elektro	-4 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 108
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 630
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 537

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-44 364
Renovasjonsavgift	-74 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 779

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-6 193
Snørydding	-57 506
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-283
Bank- og kortgebyr	-2 280
Velferdskostnader	-2 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 323

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	765
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
SUM FINANSINTEKTER	817

NOTE: 8**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Bevilget styremiddag 2019	-5000
Bevilget styremiddag 2020	-5000
Bevilget styremiddag 2021	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 000

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1441336. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7755 SE Soria Moria Tunet A og B

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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