



# Årsmøte 2022

7980 Sameiet Formerløkka 2

## Til seksjonseierne i Sameiet Formerløkka 2

**Velkommen til årsmøte, onsdag 8. juni 2022 kl. 19.00 i Hovdeplassen barnehage.**

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 Sameiet Formerløkka 2 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 Sameiet Formerløkka 2  
avholdes onsdag 8. juni 2022 kl. 19.00 i Hovdeplassen barnehage**

---

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 at årets resultat trekkes fra egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring i trivselsreglene pkt. 6 ang. hekk
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Kongsberg, 25. mai 2022  
Styret i Sameiet Formerløkka 2

Kathrine B Moholth      Jan Danielsson      Kristine Hedenstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kathrine B Moholth	Formerløkka 19 B
Styremedlem	Jan Danielsson	Hans Brattebergs Vei 8
Styremedlem	Kristine Hedenstad	Formerløkka 17 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Formerløkka 2

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Formerløkka 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917952108, og ligger i KONGSBERG kommune med følgende adresse:

Formerløkka 11  
Formerløkka 13  
Formerløkka 15  
Formerløkka 17  
Formerløkka 19  
Formerløkka 21

Gårds- og bruksnummer:

8560      262

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

Sameiet Formerløkka 2 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

- Styret har hatt 5 møter i løpet av 2021
- Avtale om snømåking/strøing ble inngått for sesongen 2021/2022
- Styret har vært i dialog med Kongsberg Utleie AS v/Roger Rustand for å få på plass Ferdigattest for de 3 siste husene
- Lekeplass har blitt opparbeidet og enkle sykkelstativ har blitt satt opp ved hvert hus (nr 19 får dette i 2022)
- Styret har arbeidet med å få tak i en takstmann for å få en rapport angående vannskadene/-lekkasjene på hus nr. 17 og 21
- Styret har gått til innkjøp av søppelcontainere for restavfall og papiravfall. Øvrige containere er utsatt til 2022 pga økonomi
- Styret har kjøpt inn postkassestativ som blir montert i 2022
- OBOS innhentet tilbud fra 3 forsikringsselskap og vi endte med å inngå avtale med Gjensidige
- Styret har fått henvendelse angående muligheter for lading av elbil og et prosjekt for utredning rundt dette er planlagt for 2022

## 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 346 803.  
Dette er kr 803 høyere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 387 286.  
Dette er 6 714 lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -40 244 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 fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 183 780.

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 71 125 til ordinært vedlikehold.

### **Andre driftskostnader**

I posten er inkludert de siste søppelcontainerne, postkasser/montering av postkassestativ, oppgjør til RH Gruppen for grunnarbeider før asfaltering, snørydding, gressklipping. Totalt beregnet til kr 118 400.

### **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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Formerløkka 2

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Formerløkka 2.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>
---	--

### 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**SAMEIET FORMERLØKKA 2**  
**ORG.NR. 917 952 108, KUNDENR. 7980**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	346 803	493 353	346 000	369 600
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>346 803</b>	<b>493 353</b>	<b>346 000</b>	<b>369 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 011	-1 500	-1 400
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 665	-12 803	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-78 545	-76 861	-79 000	-81 000
Konsulenthonorar		0	-3 150	-7 000	0
Drift og vedlikehold	6	-21 933	-240 216	-106 000	-71 125
Forsikringer		-69 449	-60 560	-65 000	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 589	-60 463	-62 000	-65 000
Andre driftskostnader	7	-137 696	-33 857	-56 500	-118 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-387 286</b>	<b>-498 920</b>	<b>-394 500</b>	<b>-420 425</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-40 483</b>	<b>-5 567</b>	<b>-48 500</b>	<b>-50 825</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	239	349	500	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>239</b>	<b>349</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-40 244</b>	<b>-5 218</b>	<b>-48 000</b>	<b>-50 825</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-40 244	-5 218		

**SAMEIET FORMERLØKKA 2**  
**ORG.NR. 917 952 108, KUNDENR. 7980**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	6 000
Kundefordringer		0	-6 000
Forskuddsbetalte kostnader		63 965	125 329
Driftskonto OBOS-banken		25 661	78 934
Sparekonto OBOS-banken		110 494	110 255
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>200 119</b>	<b>314 518</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>200 119</b>	<b>314 518</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		183 781	224 024
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>183 781</b>	<b>224 024</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 000	6 000
Leverandørgjeld		10 339	78 284
Annen kortsiktig gjeld		0	6 210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 339</b>	<b>90 494</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>200 119</b>	<b>314 518</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, 25.05.2022  
 Styret i Sameiet Formerløkka 2

Kathrine B Moholth/S/

Jan Danielsson/S/

Kristine Hedenstad/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	289 292
Internett	57 511
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>346 803</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 665.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 933
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-21 933</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container/søppel	-86 506
Snørydding	-37 989
Gressklipping	-10 000
Andre fremmede tjenester	-121
Andre kontorkostnader	-3
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-2 745
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-137 696</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	239
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>239</b>

## Innkomne forslag

### Forslag A fra styret - endring i Trivselsreglene pkt. 6

**Beskrivelse:**

Thuja er ok, men andre busker og planter er like fint. Dersom noen ønsker å plante hekk eller andre busker er det bare hyggelig og kjærkomment.

**Nåværende tekst:**

Hekk: Ønsker man å plante hekk, skal dette være av typen Thuja med høyde på maks 1,5 meter. Hekken skal plantes med duk og bark.

**Ønskes endret til:**

Hekk: Ønsker man å plante hekk, skal det være med høyde på maks 1,5 meter. Hekken skal plantes med duk og bark.

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak:**

Trivselsreglene pkt. 6 ang. hekk endres til: Hekk: Ønsker man å plante hekk, skal det være med høyde på maks 1,5 meter. Hekken skal plantes med duk og bark.

**VALGKOMITEEN (STYRET) INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kathrine B. Moholth, Formerløkka 19B

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Aud Irene Wetterland, Formerløkka 13B

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Kristine Hedenstad, Formerløkka 17C

I valgkomiteen for  
Sameiet Formerløkka 2

Kathrine B. Moholth, Kristine Hedenstad og Jan Danielsson

## **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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 90754568. 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, 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, 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.

7980 Sameiet Formerløkka 2

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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