



Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Østre Kragstogen Sameie



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Østre Kragstogen Sameie

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre årsmøte uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på sameiets hjemmeside og sendes ut på epost. De som ikke har epost eller ønsker å få utsendelser per post, får innkallingen utdelt til sin postkasse.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
 - a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
 - b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
 - i. Det er kun 1 stemme per seksjon, men begge eierne får tilsendt en sms. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
 - ii. Eier du flere seksjoner, så vil du kun motta 1 sms og dine seksjoner vil være oppført i linken du mottar. Dine stemmer vil gjelde for alle seksjonene, altså eier du to seksjoner vil dine stemmer multipliseres med to. Ønsker du å avgi ulike stemmeavgivning på de to seksjonene, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.
 - iii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret på telefon 982 19 347 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
 - iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail styret@oksameie.no, med kopi til regnskap1@boalliansen.no ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms. Er du allerede en eier og det skal avgis ulik stemmeavgivning på egen seksjon og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@oksameie.no eller legges i styret postkasse (utenfor styrerommet, gavlveggen 78 v/gangbro) innen **26.04.2021 kl. 18.00**.

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på våre hjemmesider www.bo.oksameie.no og www.oksameie.no, og senest innen **27.04.2021**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål med frist **29.04.2021 kl. 18.00**. Styret vil så svare på disse via nyhetsaken på hjemmesiden, senest innen **30.04.2021 kl. 15.00**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Årsmøte åpnes for avstemming **30.04.2021**, dere vil motta en sms med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes **03.05.2021 kl. 13.00**. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse (utenfor styrerommet, gavlveggen 78 v/gangbro) innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **03.05.2021 kl. 18.00**.

Kontakt oss på styret@oksameie.no eller per telefon på 982 19 347 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Østre Kragaskogen Sameie

**INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE**
Dato: 26.04-03.05.2021 kl. 18.00
Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

Godkjenning av innkalling
Valg av møteleder, styret foreslår styreleder som møteleder.
Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
Valg av protokollfører, styret foreslår Viktorija Lenceviciute fra Boalliansen Forvaltning.
Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder), styret foreslår at styremedlem/seksjonseier Kjell-Magne Rystad undertegner protokollen.
Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP FOR 2020 OG BUDSJETT FOR 2021

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 11.283.507,- godkjennes.
Resultatet dekkes av egenkapital.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.
Budsjett for 2021 tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkommet forslag.

6) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer til styret, samt valgkomite. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Oslo, 14. april 2021
Ole Christian Rynning
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Valgkomiteens innstilling
- Orientering om sameiets drift
- Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene
- fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Østre Kragstogen Sameie er registrert Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo Kommune.

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ole Christian Rynning	2019	2
Styremedlem	Anne-Lise Fleddum	2020	1
Styremedlem	Lars-Kristian Bjerk	2020	2
Styremedlem	Kjell-Magne Rystad	2020	2
Styremedlem	Andreas Sangnes	2019	2
Varamedlem	Ingvild Steen Peersen	2020	1
Varamedlem	Steffen Strand	2020	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Torhild Hexeberg, Ruth Hanne Rosvoll og Eldar Vistad har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 10 styremøter, og 6 møter i utvalgene, behandlet rundt 50 saker av ulikt omfang og en rekke henvendelser, løpende saker og rutinesaker. Året har vært preget av en høy arbeidsmengde pga. det store rehabiliteringsprosjektet av betong og terrasser, samt karantenesituasjonen. I det store bildet er styret fornøyd med at vedlikeholdsprosjektene har fulgt både tidsplan og budsjetter av de store.

Styret har også i år mottatt mange henvendelser fra beboere, meglere, ført dialog med naboer, advokater, forretningsfører, forsikringsselskap og entreprenører.

Styrets organisering

Styret har i år som i fjor delt arbeidet i tre utvalg for å behandle de forholdsvis store og omfattende sakene effektivt. Miljøutvalget har fortrinnsvis jobbet med nærmiljøet, gangveier, trær, parkering, mv; utvalget for bygg og teknisk har jobbet med vedlikehold av fasader, fellesanlegg, oppganger, elektrisk og garasjeanlegget. I tillegg har vi hatt møter i arbeidsutvalget hvor styreleder og utvalgslederen forbereder øvrige saker til behandling i styremøtene. Vaktmester har deltatt i en del bygg-utvalgsmøter og de fleste befaringsene i sameiet.

Den viktigste saken vi har jobbet med i 2020 er uten tvil betongrehabilitering.

Blant de viktigste sakene vi har behandlet/gjennomførte i 2020:

Innkjørsel

Det er reklamert og på varmekablene og situasjonen er nå stabilisert, men anses fortsatt ikke som løst ved utgangen av 2020.

Nytt balkonginnbyggingsprosjekt

En gruppe sameiere fikk godkjent søknad om ny runde balkonginnbygg. Tross store vanskeligheter å få tak i entreprenører som kan ta på seg prosjektet med sameiets krav har runden i det vesentligste gått bra. Det er mottatt noen klager på støy og dårlig/mangelfull/sen informasjon, og bekymringsmeldinger på maling og membran. Styrets arbeid i denne sammenheng har vært godkjennings- og kontrollansvar jfr. årsmøtevedtaket. Prosjektet er ikke ferdig, og styret vil ikke godkjenne prosjektet som ferdig før fasader er malt og i henhold til samme nivå av teknisk standard som første runden.

Grøntområder

Vi har jobbet med plan for ytterligere forbedring av området. Gartneravtalen ble i fjor vurdert på nytt og styret har inngått avtale med ny gartner. Vi ser fram til at dette arbeidet kommer i gang snarlig i 2021, og har ombudsjettert noe midler fra andre poster til dette. Selv om forrige gartneravtale medførte et godt løft, mest med lekeplassene, så håper styret at den nye gartneravtalen kan tilføre det lille ekstra vi har savnet gjennom hele 2020.

Betongrehabilitering / terrasser

Prosjekt for rehabilitering av betong, terrasser, boder, m.m. ble startet før årsskiftet 2020, og har pågått gjennom hele året. Det har naturlig nok oppstått en del uforventede utfordringer for entreprenør med karantenesituasjoner og arbeid. Det er også en del variasjon i kvaliteten av betongen i de ulike blokkene, og vinteren var tidvis svært kald som også stoppet arbeidet helt eller delvis. Ellers må det registreres at det grundige forarbeidet sameiet fikk foretatt i 2019 har hjulpet godt under gjennomføringen, og både rådgivere og prosjektledere på byggherres side samt entreprenør har stått på for å jobbe inn forsinkelser. Det sagt har prosjektet gått bedre enn vi forventet, og vi sikter på å ferdigstille prosjektet før sommeren, med kun om lag en måneds forsinkelse(!).

Planlegging av større vedlikeholdsarbeider

Styret har jobbet videre med prosjekter iht. langtidsplanen. Rehabiliteringsprosjektet har tatt det meste av fokus, og det er noen utfordringer med å få tilbud fra entreprenører. Det er stor konkurranse på arbeidskraften. Styret har jobbet en del med å definere aktiviteter og oppgaver som kan igangsettes og iverksettes som del av – eller som avrop til andre avtaler. Priser er innhentet og nye avtaler inngått som vil igangsettes allerede i 2021.

Det er foreløpig ikke planlagt arbeider som krever ytterligere låneopptak, og sameiets finansieringsplan som presentert i 2020 videreføres i det store, med noen mindre justeringer.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har en ansatt vaktmester i 100% stilling.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Thermofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Kontroll brannsikkerhet og brannvern og brannkontroll alle sensorer
- Brannøvelse og test av brannanleggene
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 227 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27/2237 og har følgende adresse: Holmenkollveien 70-80.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2020 var det 8 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 11 seksjoner i sameiet (4 av disse seksjonene er næringsseksjoner).

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 9 – Egenkapital.

Inntekter

Samlede driftsinntekter i 2020 var kr 11.867.544,-, som er kr 196,- høyere enn budsjettet. Det er lavere inntekter på Annen driftsrelatert inntekt som gjelder snøbrøyting for nabosameiene pga. mindre snørik vinter i 2019-2020, mens inntekter vedr. forbruk av ladestrøm er høyere enn budsjettet.

Kostnader

De samlede driftskostnader i 2020 var kr 21.780.372,-

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes at prosjekter er forskjøvet framover gitt situasjonen.

Resultat

Årets resultat er et samlet underskudd på kr 11.283.507,- som foreslås overført til egenkapital.

Konto	Tekst	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
3	Sum driftsinntekter	-11 867 544	-11 867 348	196	-12 203 763
5	Lønn og personalkostnader	1 317 210	1 316 796	-414	1 101 305
6 / 7	Driftskostnader	6 368 571	5 866 378	-502 193	5 918 535
66	Reperasjon og vedlikehold	14 094 590	16 148 900	2 054 310	10 255 100
6 / 7	Sum driftskostnader	21 780 372	23 332 074	1 551 703	17 274 940
	Driftsresultat	9 912 827	11 464 726	1 551 899	5 071 177
8	Finansinntekt/-kostnad	1 370 680	1 474 990	104 310	1 372 397
	Resultat før skatt/eord.poster	11 283 507	12 939 716	1 656 209	6 443 574

Andel prosjekter	13 930 013	15 035 000	1 104 987	9 885 000
Resultat ekskl. prosjekter	-2 646 506	-2 095 284	551 222	-3 441 426

Resultat i minus tilsvare et overskudd.

Sameiets arbeidskapital 31.12.2020

Styret fikk fullmakt til å ta opp et lån på inntil 30 millioner kroner i 2019. Lånet ble innvilget av Handelsbanken i løpet av sommeren 2019, og 10 millioner minus kostander ble utbetalt da. Resten av lånet ble utbetaling i mars 2020, like etter Corona-situasjonen traff.

I balanse per 31/12-2020 fremgår det at Sameiet hadde en samlet kontantbeholdning på over 17 millioner. Det betyr at et beløp tilsvarende hele det nye låneopptaket forelå på bankkontoen ved årsskiftet, hovedsakelig grunnet forsinkelser av igangsetting av større prosjekter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2021:

Styret fremlegger budsjett for 2021 til orientering.

Tallene fremkommer i høyre kolonne i resultatregnskapet for 2020.

Felleskostnader

Felleskostnadene økes med 3 % fra 1. januar i tråd med den generelle kostnadsutviklingen.

Drift og vedlikehold

Budsjett 2021 er basert på at de løpende utgifter skal gi et moderat overskudd. Da er alle rentekostnadene for gamle og nye lån tatt med. Det tas høyde for mindre rentejusteringer etter sommer 2021, men er allikevel fortsatt forventet at driftsoverskuddet skal dekke avdrag på gjeld, slik at lån ikke skal brukes til å nedbetale lån.

I budsjettet er det lagt inn et beløp på kr 9 885 000,- i prosjektkostnader. Dette fremgår av note 4 i regnskapet. Arbeidet er allerede i gang med å definere og kostnadsberegne to store prosjekter, men

hvilke prosjekter som settes i gang i 2021 vil i stor grad avhenge av kapasitet i så vel styret som hos samarbeidende parter og entreprenører. Det forventes av styret at vi ikke vil ha normale tilstander i markedet før tidligst høsten 2021.

Forsikring, kommunale avgifter og energi/fyring

De fleste driftsutgifter er justert med en forventet prisendring i løpet av året.

Kommunale avgifter er økt i tråd med prisvarsler fra kommunen.

Lån/langsiktig gjeld

Se note 10.

Oslo, 15. april 2021
STYRET I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Ole Christian Rynning/s/ Lars-Kristian Bjerk/s/ Anne-Lise Fleddum/s

Andreas Sangnes/s/ Kjell-Magne Rystad/s/

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragstogen Sameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	-11 275 137	-11 617 185	-11 609 826	7 359	-11 928 350
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		-11 275 137	-11 617 185	-11 609 826	7 359	-11 928 350
Andre inntekter	2	-435 782	-250 359	-257 522	-7 163	-275 413
3602 Innkrevd andel garasje		-7 395	-7 200	-7 200	0	-7 200
3603 Innkrevd andel parkering		-27 121	-23 459	-28 800	-5 341	-28 800
3604 Innkrevd andel strøm		-4 472	-2 400	-2 400	0	-2 400
3609 Reduksjon seksjon i eget eie (vakt)		0	41 856	53 991	12 135	55 473
3620 Annen leieinntekt		-39 194	-41 856	-43 113	-1 257	-44 406
3900 Annen driftsrelatert inntekt		-287 476	-64 800	-140 000	-75 200	-143 080
3901 Inntekt ladestasjoner		-70 125	-152 501	-90 000	62 501	-105 000
Sum driftsinntekter		-11 710 919	-11 867 544	-11 867 348	196	-12 203 763
Lønn og personalkostnader	3	1 031 268	1 317 210	1 316 796	-414	1 101 305
5000 Lønn til ansatte		513 276	531 134	584 200	53 066	528 800
5002 Overtid		14 001	18 914	20 000	1 086	20 000
5092 Feriepenger		63 273	66 006	0	-66 006	70 776
5093 Feriepenger over 60 år		175	0	0	0	0
5210 Fri telefon		3 660	0	4 392	4 392	4 392
5230 Fri losji og bolig		78 408	74 484	77 231	2 747	74 487
5290 Motkonto for gruppe 52		-82 068	-74 484	-77 231	-2 747	-74 487
5330 Styrehonorar		270 000	500 000	500 000	0	300 000
5395 Annen oppgavepliktig godtgjørelse		750	372	1 710	1 338	560
5400 Arbeidsgiveravgift		128 159	157 863	171 094	13 231	134 498
5405 Arb.giv.avg.av.pål. feriepenger		8 946	9 307	0	-9 307	9 979
5420 Innberetningspliktig pensjonskostn		20 803	19 526	20 000	474	17 900
5421 AFP-pensjon		11 886	12 390	12 000	-390	12 700
5920 Yrkesskadeforsikring		0	1 698	3 400	1 702	1 700
5952 Innberetning OTP/AFP		29 583	30 293	32 000	1 707	30 600
5953 Motkonto Innberetning OTP/AFP		-29 583	-30 293	-32 000	-1 707	-30 600
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	105 967	0	0	0	0
6010 Avskrivning på transportmidler, m		105 967	0	0	0	0
Driftskostnader	3, 4	5 624 181	6 368 571	5 866 378	-502 193	5 918 535
6200 Elektrisitet		851 773	838 502	948 700	110 198	828 200
6300 Leie lokale		1 500	0	5 000	5 000	5 000
6320 Renovasjonsavgift		589 724	616 852	616 900	48	616 900
6321 Vann- og avløpsavgift		1 087 908	1 368 485	1 202 100	-166 385	1 389 000
6322 Feieavgift		1 683	1 555	1 600	45	14 100
6360 Renhold		423 350	388 129	453 900	65 771	395 200
6380 Heistelefonkostnader		3 483	0	0	0	0
6381 Skadedyrarbeid		19 410	14 177	50 000	35 823	30 000
6382 Telefonkostnad teknisk anlegg		0	3 050	0	-3 050	3 500
6400 Leie maskiner		0	2 148	0	-2 148	0
6491 Containerleie		36 845	18 485	40 000	21 515	40 000
6510 Verktøy og redskaper		0	23 723	10 000	-13 723	15 000
6540 Inventar		3 365	21 010	0	-21 010	0
6550 Driftsmateriale		8 815	45 119	20 000	-25 119	20 000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr		0	499	5 000	4 501	5 000
6701 Honorar revisjon		3 500	20 000	20 600	600	20 000
6705 Forretningsførerhonorar		190 000	206 299	195 700	-10 599	200 200
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		39 325	7 075	20 000	12 925	15 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fradra		53 500	28 250	75 000	46 750	75 000
6770 Felleskostnader vaktmesterleiligh		0	17 677	10 878	-6 799	10 876
6790 Annen fremmed tjeneste		13 110	12 438	25 000	12 563	25 000
6791 Konsulenttjenester		0	0	50 000	50 000	50 000
6793 Teknisk rådgivning		520 176	1 109 346	250 000	-859 346	250 000
6800 Kontorrekvisita		655	1 008	2 000	992	2 000
6810 Data/EDB kostnad		41 770	46 304	43 000	-3 304	46 800
6815 Internett / TV		964 956	985 596	992 600	7 004	1 005 900
6820 Trykksak		0	0	10 000	10 000	10 000
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	2 500	2 500	2 500
6890 Annen kontorkostnad		0	0	2 500	2 500	2 500
6900 Telefon/bredband		3 676	3 011	7 500	4 489	3 000
6940 Porto		13 342	5 814	20 000	14 186	10 000
7000 Drivstoff		11 635	1 223	15 000	13 777	10 000
7020 Vedlikehold transportmidler		0	0	25 000	25 000	25 000
7040 Forsikring		0	384	0	-384	1 600
7090 Annen kostnad transportmidler		0	170	0	-170	5 000
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		1 285	2 170	5 000	2 830	5 000
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		340	206	0	-206	0
7395 Velferdskostnader		10 369	14 892	12 000	-2 892	12 000
7400 Kontingent, fradragsberettiget		1 723	0	2 000	2 000	2 000
7430 Gave, ikke fradragsberettiget		5 105	0	6 000	6 000	6 000
7500 Forsikringspremie		664 761	567 982	698 000	130 018	753 309
7501 Andre forsikringer		4 850	0	5 100	5 100	0
7710 Årsmøter / Generalforsamlinger		6 725	0	7 000	7 000	0
7740 Øres avrundning		3 266	-7	0	7	0
7751 Eiendomsskatt		1 422	1 247	2 000	753	1 250
7770 Bank og kortgebyr		8 212	6 426	5 000	-1 426	5 000
7771 Fakturagebyr		1 475	3 186	0	-3 186	0
7790 Annen kostnad		-1 716	70	3 800	3 730	1 700
7799 Rydding i reskontro		139	3 016	0	-3 016	0
7830 Tap på fordringer		16 945	-16 945	0	16 945	0
7831 Endring i avsetning tap på fordring		15 779	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	7 455 047	14 094 590	16 148 900	2 054 310	10 255 100
6600 Reparasjon og vedlikehold bygnn		1 009 018	10 550 356	13 975 000	3 424 644	8 725 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		66 565	153 944	410 000	256 056	410 000

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragstogen Sameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
6602 Drift/vedlikehold elektro		363 226	155 527	50 000	-105 527	50 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		2 205 340	301 689	1 302 000	1 000 311	313 200
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		84 561	42 639	76 400	33 761	111 900
6607 Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	7 255	0	-7 255	10 000
6608 Drift/vedlikehold fyringsanlegg		43 202	44 361	35 000	-9 361	36 900
6610 Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		78 057	74 756	80 500	5 744	79 100
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		3 488 523	2 427 927	65 000	-2 362 927	65 000
6614 Egenandel forsikring		20 000	20 000	25 000	5 000	25 000
6616 Reparasjon og vedlikehold utstyr		7 741	55 463	10 000	-45 463	10 000
6617 Snørydding/gressklipping/grønn sl		113 505	260 672	120 000	-140 672	419 000
6680 Reparasjon og vedlikehold annet		-24 690	0	0	0	0
Sum driftskostnader		14 216 463	21 780 372	23 332 074	1 551 703	17 274 940
Driftsresultat		2 505 544	9 912 827	11 464 726	1 551 899	5 071 177
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		-47 559	-156 994	-20 000	136 994	-20 000
8050 Annen renteinntekt		0	-368	0	368	0
8051 Renteinntekter bank		-47 559	-156 626	-20 000	136 626	-20 000
Annen finansinntekt		-86 874	2 100	-86 000	-88 100	0
8070 Annen finansinntekt		-86 874	2 100	-86 000	-88 100	0
Annen rentekostnad		777 202	1 522 059	1 575 990	53 931	1 387 397
8150 Annen rentekostnad		239	279	0	-279	0
8151 Renter lån		776 963	1 521 780	1 575 990	54 210	1 387 397
Annen finanskostnad		11 395	3 515	5 000	1 485	5 000
8170 Annen finanskostnad		11 395	3 515	5 000	1 485	5 000
Resultat av finansposter	5	654 164	1 370 680	1 474 990	104 310	1 372 397
Ordinært resultat før skattekostnad		3 159 708	11 283 507	12 939 716	1 656 209	6 443 574
Ordinært resultat		3 159 708	11 283 507	12 939 716	1 656 209	6 443 574
Årsresultat	9	3 159 708	11 283 507	12 939 716	1 656 209	6 443 574

BALANSE

Østre Kragstogen Sameie

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	126 800	126 800
1161 Vaktmesterleilighet snr.10		126 800	126 800
Sum varige driftsmidler	6	126 800	126 800
Sum anleggsmidler		126 800	126 800
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	1 020 285	834 209
1500 Kundefordringer		1 036 064	849 988
1580 Avsetning tap på fordringer		-15 779	-15 779
Andre kortsiktige fordringer	7	515 085	430 794
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		515 085	430 794
Sum fordringer	9	1 535 369	1 265 003
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	17 864 727	10 635 971
1920 Bankinnskudd HB (94930593642)		437 887	233 981
1921 Sparekonti HB (94930593669)		17 401 638	10 373 231
1950 Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493059)		25 202	28 759
Sum omløpsmidler	9	19 400 096	11 900 974
Sum eiendeler		19 526 896	12 027 774

BALANSE

Østre Kragstogen Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-31 555 117	-20 271 610
2050 Annen egenkapital		-31 555 117	-20 271 610
Sum opptjent egenkapital		-31 555 117	-20 271 610
Sum egenkapital	9	-31 555 117	-20 271 610
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 938 073	29 944 131
2240 Pantelån		47 938 073	29 944 131
Sum annen langsiktig gjeld	10	47 938 073	29 944 131
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	1 910 852	1 254 428
2400 Leverandørgjeld		1 910 852	1 254 428
Skyldig offentlige avgifter	11	51 718	55 071
2600 Forskuddstrekk		25 173	28 738
2650 Trukket fagforeningskontingent		863	863
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		16 575	16 876
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		9 107	8 593
Annen kortsiktig gjeld	11	1 181 370	1 045 754
2910 Gjeld til ansatte og eiere		4 518	0
2940 Skyldige feriepenger		67 093	63 448
2950 Påløpt rente		9 037	5 660
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		1 100 722	976 646
Sum kortsiktig gjeld	9, 11	3 143 940	2 355 253
Sum gjeld		51 082 013	32 299 384
Sum egenkapital og gjeld		19 526 896	12 027 774

Oslo, 13.04.2021
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Ole Christian Rynning/s/
styreleder

Lars-Kristian Bjerk /s/
styremedlem

Kjell-Magne Rystad/s/
styremedlem

Andreas Owren Sangnes/s/
styremedlem

Anne-Lise Fleddum /s/
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, leieinntekt fra vaktmesterleilighet, arbeid utført av vaktmester for øvrige sameier som inngår i samarbeidsavtale og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2019-2020, samt lønnskostnader til vaktmester.

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 20 000.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 14 094 590,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

Sameiet har ført prosjektrekskap på følgende prosjekter i 2020;

Pnr	Prosjekt tekst	B2019	B2020	B2021	B2022-25	Sum budsjett i perioden	R2019-2025	Avvik (B-R)
01	Lekeplasser	1 200 000				1 200 000	1 221 453	-21 453
02	Fellesareal (skog)	255 000				255 000	223 125	31 875
03	Innkjørsel	700 000				700 000	834 577	-134 577
04	Infrastruktur EL-bil	1 930 000				2 395 000	1 864 304	530 696
05	Garasjeport	80 000				80 000	71 601	8 399
06	Hengedekke 80 garasjen	1 500 000				1 250 000	1 998 736	-748 736
07	Utbedring av kjeller (skille- og bakvegger)	1 250 000	1 250 000			1 100 000	2 226 860	-1 126 860
08	Taktekking				3 750 000	3 750 000	0	3 750 000
09	Rehab terrasser og balkonger	250 000	8 000 000	7 750 000		16 000 000	11 612 359	4 387 641
10	Uteområder v/ 70 og flaggstangen.	150 000		1 000 000		1 150 000	137 434	1 012 566
12	Takventilasjon	75 000		675 000		750 000	0	750 000
13	Nye benker		150 000			150 000	0	150 000
14	Utskiftning av panel på gavl	850 000			12 150 000	13 000 000	0	13 000 000
15	Utskiftning rekkverk balkong					0	824 349	-824 349
16	Ny front boder 1.etasje				1 000 000	1 000 000	0	1 000 000
17	Røykluker				600 000	600 000	0	600 000
18	Garasjetak (ny isolering)				1 600 000	1 600 000	0	1 600 000
19	Uteområder (asfalt, kantstein, bedd osv.)				5 000 000	5 000 000	17 800	4 982 200
20	Belysning garasje			100 000	250 000	450 000	5 400	444 600
21	Nedgravd søppelsystem				1 500 000	1 500 000	0	1 500 000
22	Innvendige rørstammer (26 stk)			300 000	4 328 000	4 628 000	0	4 628 000
23	Tekke kulvert mellom blokker			60 000		60 000	0	60 000
	SUM	8 240 000	9 400 000	9 885 000	30 178 000	57 703 000	21 037 997	36 665 003

I prosjektoversikten inngår konto 6793 Teknisk rådgivning, som ligger under driftskostnader. Dette gjelder prosjektene 06 Hengedekke garasjen ved 80 med kr 98' i 2020, 07 Utbedring av kjeller (skille- og bakvegg) med kr 143' i 2020 og 09 Rehab terrasser og balkonger med kr 799' i 2020. De fleste av disse kostnadene er budsjettetert som en del av prosjektet i 2020 under kontogruppe 66*, som medfører at det vises et budsjettavvik på konto 6793 i 2020.

På pnr.10, pnr.12, pnr.22 og pnr.23 har det vært forsinkelser så beløpene fra budsjett 2020 ble overført til budsjett 2021.

NOTE 5 FINANSINNTekt OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 154 894,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 525 574,-, hvorav kr 1 521 780,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Boliger- vaktmester- leilighet (snr.2)	Traktorer	Sum
Anskaffelseskost 01.01	126 800	741 769	868 569
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-741 769	-741 769
Bokført verdi per 31.12	126 800	0	126 800
Årets avskrivning	0	0	0
Årets avskrivning i %	0%	0%	0%

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør kr 61 513,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 1 097 576,-. Tar vi hensyn til at kr 896 876 har forfall den 1. januar, er reelle restanser kr 200 700 per desember.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett, skadedyrkontroll, telefon og årskontroll brannsikring. Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 15 779,-, disse er avsatt til tap.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 17 864 727,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1920	Driftskonto Handelsbanken	94930593642	437 887	233 981
1921	Sparekonti Handelsbanken	94930593669	17 401 638	10 373 231
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	94930593650	25 202	28 759
			17 864 727	10 635 971

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 31 555 117,- korrigert for faktisk resultat 2020. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Inngående balanse	-20 271 610	-17 111 902
Fra årets resultat	-11 283 507	-3 159 708
Faktisk egenkapital hittil år	-31 555 117	-20 271 610

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 16 256 156,- per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	1 020 285	834 209
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	515 085	430 794
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 864 727	10 635 971
Sum omløpsmidler	19 400 096	11 900 974
Leverandørgjeld	-1 910 852	-1 254 428
Skattetrekk og andre trekk	-26 036	-29 601
Skyldige offentlige avgifter	-25 682	-25 469
Annen kortsiktig gjeld	-1 181 370	-1 045 754
Disponible midler	16 256 156	9 545 721

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9493.70.34444, 9493.70.34436 og 9493.70.37621

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 9 år og 9 mnd. / Serie, 12 terminer årlig, løpetid 16 år og 6 mnd. / Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 24 år og 11 mnd.

Årlig rentesats: 2,95 % / 2,95 % / 2,95%

Dato siste termin: 30.06.2029 / 30.04.2036 / 30.08.2044.

IB 2020	-29 944 131
Nytt låneopptak 2020	-19 995
Nedbetalt i år	17 993 942
Sum lån	-47 938 073

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2020.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østre Kragkogen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Kragkogen Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2020• Resultatregnskap for 2020• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-21 20:52:36Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Forslag om sykkelparkering

Forslagstiller: Magnus Berberg Osmundsen, Holmenkollveien 78E

Jeg kommer med forslag om å bygge sykkelparkering (fortrinnsvis utendørs). I 78-blokka som jeg bor i pleier man å parkere sykler i gangen ved styrerommet. Men disse plassene er allerede overfylt, og det blir derfor til at folk parkerer syklene i oppgangene. Det er vel ikke å ta for hardt i å si at sykler blir brukt i mye større grad enn da sameiet ble bygget på 80-tallet. Derfor er det nå også behov for flere steder å parkere sykler.

Jeg har et par forslag til hvor man kan etablere sykkelparkering, men har ikke motforestillinger mot at denne eventuelt blir etablert andre steder. Eksempelvis står det nå et ubrukt areal der hvor søppelsjakten ved siden av 78-blokka tidligere var. Ellers er det plass ved sandkassen ved 78-blokka, der det tidligere var en lekehytte. I tillegg kan det være mulig å bruke arealet mellom 78- og 80-blokka hvor det nå står en arbeidsbrakke, men jeg er usikker på hvor tomtegrensene går her.

Som sagt er det mest vesentlige at det blir gjort plass til å parkere flere sykler, heller enn akkurat hvor parkeringen skal være.

Det er også mulig å søke Oslo kommune om tilskudd til å bygge sykkelparkering. Ved innvilget søknad vil de dekke 20 % av kostnadene, inntil 100.000,-

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier/#gref>

Sameiers forslag til vedtak: Det etableres flere plasser til å parkere sykler [stativer]

Styrets kommentar:

Styret takker for forslag og er enige i at det trengs flere gode sykkelparkeringer i hele sameiet. Sameiet har allerede sykkelstativer som står ubrukt og det antas at dette er fordi de ikke er overdekte. Av denne grunn anbefaler styret enten sykkelskur eller låsbare sykkelskur. Dette er naturlig dyrere løsning enn kun stativer og det må nok beregnes grunnarbeid.

Den foreslåtte plassen mellom 78-80 utpeker seg som et godt sted for et sykkelskur for øvre halvdel av sameiet. Det bør også plasseres et skur på et annet sted for nedre halvdel av sameiet.

Dette bør sikres en helhetlig løsning, og disse bør minimum være overdekte.

Taket på garasjen utenfor 78-blokken anses ikke som ideell for overdekt sykkelparkering. Det er delvis grunnet mye ferdsel og støy at søppelsjakten er stengt, og styret vurderer en overdekt løsning her vil kreve fasadeendring og mye planarbeid for å bli fint.

Styrets alternative forslag til vedtak: Det etableres flere overdekte plasser til å parkere sykkel

5.2 Vedtektsendring

Forslagstiller: Anne Kristin Hildrum, Holmenkollveien 72B

Jeg håper styret får med i vedtektene at vi ikke har lov til å legge fliser direkte på mur, må være spesielle fliser som styret tidligere har informert om. Det er viktig at dette står nedfelt i vedtektene, da det hele tiden flytter nye beboere inn. Da har sameie sitt på det tørre hvis noen gjør det. Vi har sett lignende når det gjelder utvidelse av terrasser på bakkeplan. Det burde være lett å få det med i vedtektene.

Styrets kommentar:

Styret takker for innspillet og støtter dette, forslag til nytt pkt 1.14 i Husordensreglene:

Det tillates ikke løsninger som er fastmonterte eller limt til betong som hindrer adgang for inspeksjon og utbedring av fasade, byggkonstruksjon, membran og betong.

Løsninger som kan demonteres og ikke skader byggkonstruksjon, fasade, membran eller betong kan benyttes. Dette inkluderer f.eks. kassettløsninger for flis og heller, treplating, og liknende.

Styrets forslag til vedtak: Husordensreglene punkt 1.14 oppdateres iht. styrets forslag.

5.3 Røyking fra balkonger/terrasser bør følge ro og ordensreglene i husordensreglene

Forslagstiller: Vivi Bagger, Holmenkollveien 76D

Tobakksrøyk er som alle vet skadelig både for dem som røyker og for dem som utsettes for andres tobakksrøyk.

Jeg foreslår at sameie/styre forsøker å komme fram til en kjøreregel som gjør at de som bor i vårt sameie skal ha muligheter for å ha et røykfritt miljø. Noen mennesker er av ulike grunner mer følsomme enn andre for luft og luftforurensning, og har derfor spesielt behov for å puste i ren luft. For noen er dette et helseproblem.

Jeg opplever først og fremst å bli utsatt for tobakksrøyk inne i min leilighet som siver inn gjennom lufteluke i stuen og soverom. Blir beklagelig utsatt for lukt av tobakksrøyk hele døgnet, men blir mest plaget sent på kveld/natt da lukt av tobakksrøyk siver inn på soverommet etter at jeg lagt meg. Prøvd flere kjerringråd og andre tiltak for å minske tobakksrøyk som siver inn i min leilighet, men det hjelper ikke mye. Har skrevet flere skriftlige klager til vedkommende som sitter ute å røyker uten at det har hjulpet så mye.

Det ville vært til stor hjelp for meg og min helse om det går an å bli mindre utsatt for tobakksrøyk, jeg foreslår følgende tiltak:

Røyking fra balkonger/terrasser bør følge ro og ordensreglene i husordensreglene, det vil si ikke lov til å røyke utendørs fra balkonger/terrasser etter klokken 23:00 og ikke før klokken 07:00.

Et slikt tiltak vil at vi som ikke røyker og barn får mulighet til å kunne få inn frisk luft inn på soverommet på natten.

Vi er alle tjent med at naboer har et godt forhold til hverandre. Jeg tror det kan bidra til å hindre konflikter og "kjefting" mellom naboer om sameiet/styre ser på om det er noen tiltak vi kan bli enige om som vil fungere både for de som røyker og for oss som ønsker å unngå plager på grunn av andres røyking.

Styrets kommentar:

Styret er ikke uenige i at røyking kan oppleves som et stort problem. Forslaget er allikevel problematisk av mange grunner. Problemstillingen har vært oppe mange ganger i styret og det er kjent som et juridisk minefelt. Slike regler åpner for mye konflikt på et felt som både er usikkert hvorvidt vi lovmessig kan vedta slike regler, og enda vanskeligere å håndheve. Styret er derfor bekymret for at en slik regel både vil kunne medføre mer uenigheter mellom naboer og i ytterste fall søksmål.

Røyking i egen bolig anses som innenfor privatlivets fred. En kompliserende faktor i vårt sameie er også at terrasser og balkonger ikke er fellesareal, hvilket gjør vurderingen for oss mer komplisert.

Det er problematisk å innføre husordensregler som går inn på privatrettslige områder og rettigheter. Styret er kjent med at slike husordensregler finnes i helt nye sameier – hvor da også boligene er solgt med disse begrensningene – vi har ikke funnet sammenliknbare eksempler på sameier som har implementert slike regler.

Det er også byggetekniske utfordringer ved å forby røyking på balkonger og terrasser da det nok i større grad vil flytte røykingen innendørs. Boenhetene er avtrekksventilert med felles og delvis passiv ventilasjon. Dette innebærer at mer røyking innendørs vil kunne skape mer sjenanse og lukt, og individuelle tiltak som stenging av ventiler vil både føre til både dårligere ventilasjon og mer lukt hos andre. Det er kanskje derfor lite hensiktsmessig.

Anbefalingen fra sameiets advokat er å ikke innføre slike regler. Styret bemerker at vi kun har foretatt en alminnelig juridisk vurdering, og dersom forslaget allikevel skulle tas til følge ønsker styret at det gjennomføres en grundig vurdering for å sikre at reglene som innføres er lovmessige før avstemming.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

5.4 Godkjenning av påbygg

Forslagstiller: Daniel Jørgen Willoch Holmenkollveien 72E

Vi ønsker årsmøtets godkjenning til å bygge på leiligheten vår i 72E, Gnr. 27, Bnr. 2237, Seksjon 60. Tiltaket omfatter en utvidelse av leiligheten med et tilbygg på omtrent 25 m² (BYA) på byggets vestlige fasade, som vist i vedlagte skisser. Ved å utnytte areal som i dag ikke er i bruk til boligformål, vil sameiet øke sine inntekter.

Et vedtak vil medføre godkjenning til omdisponering av fellesareal, og for dette vil sameiet motta et vederlag som kan brukes til allmenntilgode formål. Fellesarealet mellom blokkene vil fortsatt være til almen bruk, og området som foreslås omdisponert er «død areal» i en bakke inntil en husvegg som i dag ikke benyttes av sameierne. Økt bebygget areal vil i tillegg til inntektene fra omdisponering føre til økte fellesinntekter for sameiet.

Utbyggingen av leiligheten vil være gjenstand for full kommunal behandling før evt. godkjenning, og naboer vil gi mulighet til å gi innspill til endelige planer.

Forslag til retningslinjer og prinsipper for styrets videre behandling

1. Mindre justeringer som plassering av vinduer, plassering av ventilasjon og teknisk utforming inkludert endelig takvinkel anses innenfor normen styret kan godkjenne. Størrelse og plassering av vinduer godkjennes skjønnsmessig etter en helhetlig vurdering av boligrekken / oppgangen.
2. Utbyggende seksjonseier skal dekke alle kostnader for sin utbygging, herunder prosjekterings- og utbyggingskostnader, alle offentlige utgifter, gebyrer og honorarer. Utbygger står ansvarlig

for å betale for, eller utbedre alle skader og mangler som skyldes byggearbeidet. Ansvaret gjelder både på egen, andres og felles eiendom. Eventuelt engangsgebyr for styrets behandling skal også dekkes av utbygger.

3. Utbygger skal selv administrere sin byggesak ovenfor bygningsmyndighetene, og passe på å opprettholde styrets gjeldende retningslinjer for utbygging.
4. Utbyggende seksjonseier skal dekke eventuelt økte felleskostnader gjennom fellesutgifter på grunnlag av økt boareal. Fellesutgiftene skal regnes etter sameiets sameierbrøk.
5. Utbygging skal ikke være til nevneverdig ulempe for sameiere. Utbygger skal vise hensyn og aktsomhet ovenfor naboer under utbygging.
6. Utbygger skal benytte godkjente fagfolk. Materialvalg for fasader skal være av samme, eller bedre kvalitet enn dagens materialer.
7. Styret bevarer full dokumentasjon av utbyggingssaker i sameiets byggesaksarkiv.
8. Sameiet overtar etter utbygging bygningsmessig ansvar, herunder forsikringsansvar og ansvar for ytre vedlikehold som for øvrige ytre fasader og bygningsmasse.

Sameiers forslag til vedtak: Sameiet godkjenner utbygging av leiligheten på bakkeplan med utgangspunkt i vedlagte skisser. Styret gis fullmakt til å gjennomføre reseksjonering av areal mot vederlag til sameiet.

Styrets kommentar:

Forslaget er godt forberedt og vil ikke være til nevneverdig ulempe for naboer.

Det er allikevel flere utfordringer med å godkjenne forslaget. Å øke utnyttelsesgraden vil kunne gi klare begrensinger og redusere framtidig benyttelse av tomtearealet i sameiet.

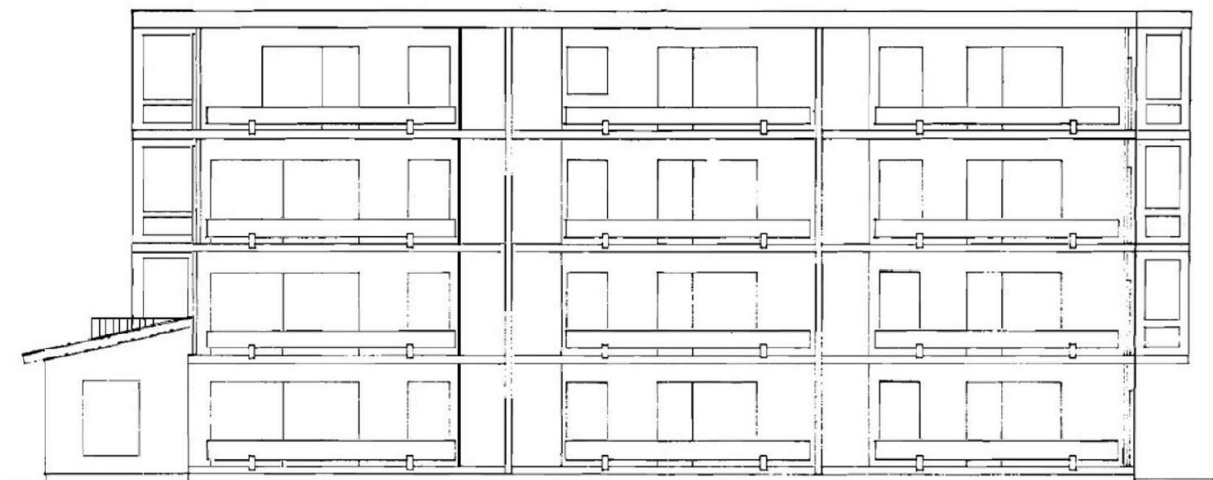
Selv om styret generelt ikke er i mot slike nye løsninger for (bedre) utnyttelse av sameiets synes ikke forslaget å ha tilstrekkelig med nytteverdi for sameiet.

Styrets forslag til vedtak: Sameiet godkjenner ikke utbygging av leiligheten på bakkeplan.

Vedlegg:

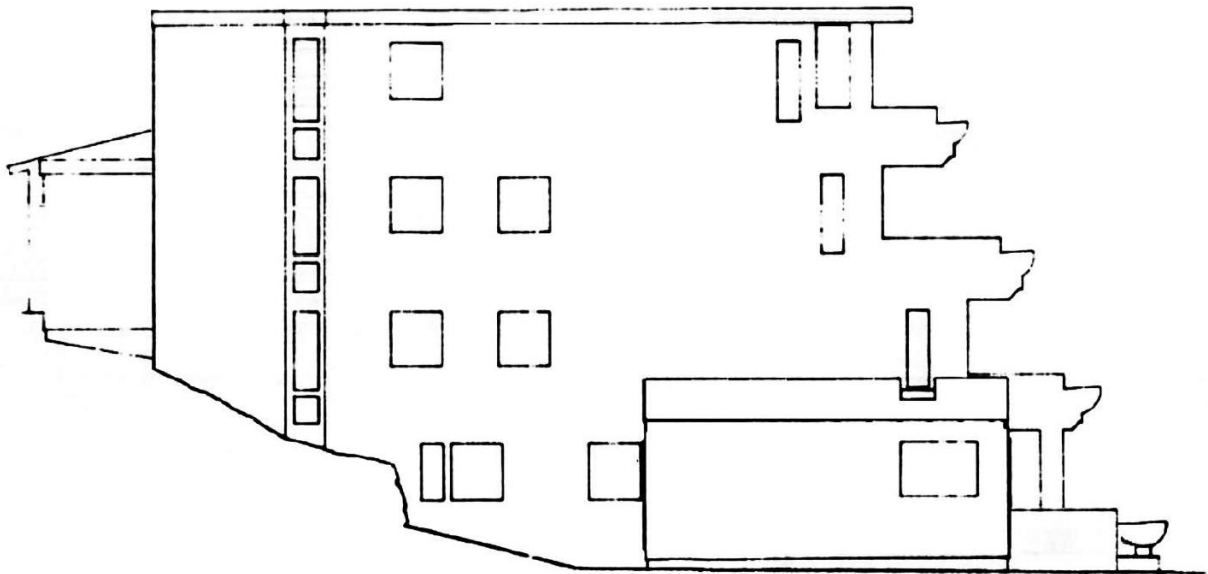
Holmenkollveien 72 E

Fasade Syd



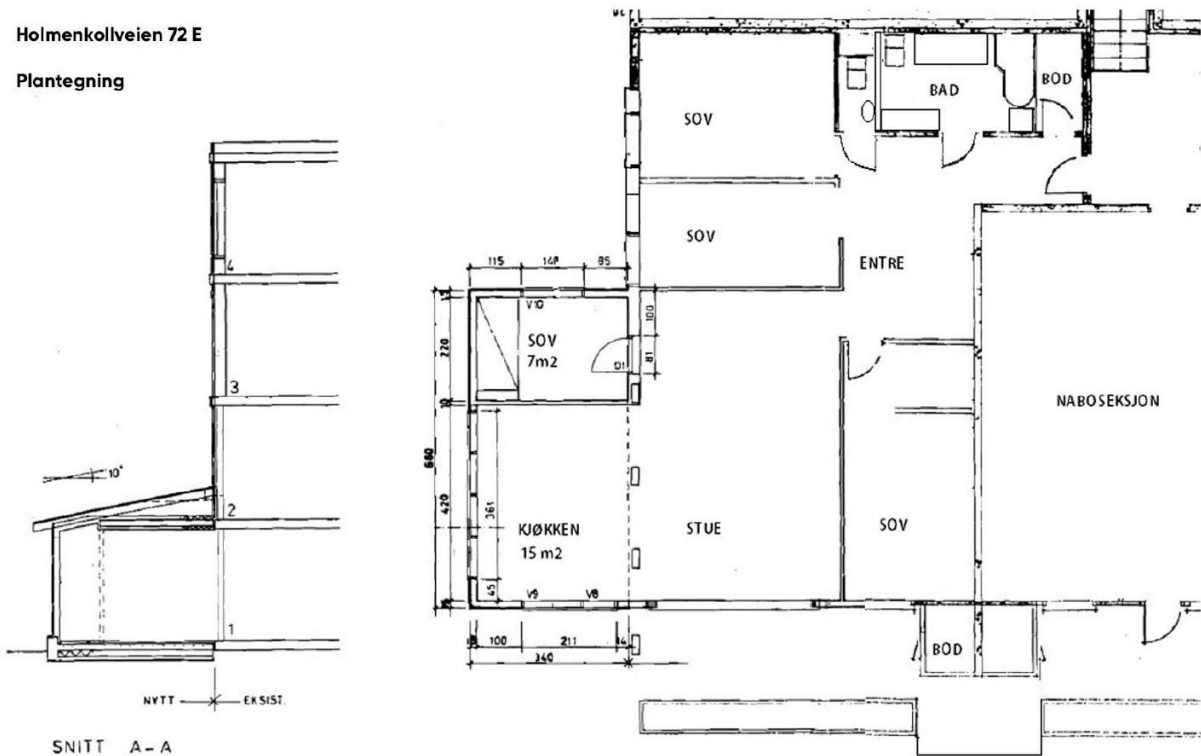
Holmenkollveien 72 E

Fasade Vest



Holmenkollveien 72 E

Plantegning



6. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE
Innstilling fra Valgkomiteen

Årsmøte 2021

HOLMENKOLLVEIEN 70-80

A. Leder* som er på valg: (foreslås nå valgt for bare 1 år etter eget ønske, og stiller ikke til gjenvalg etter det):

Navn: Ole Christian Rynning *...

Adresse 74 A.....

E-post:.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kjell-Magne Rystad.....

Adresse 74 D.....

E-post:.....

Navn: Lars-Kristian Bjerk (har bedt om å gå ut av styret nå, ett år før tiden**)

Adresse: 80 A.....

E-post:.....

Navn:.....

Adresse:.....

E-post:.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kjetil Granum Helgesen.....

Adresse: 80 C.....

E-post:.....

Navn: Ingvild Steen Peersen.....

Adresse: 72 E.....

E-post:.....

Navn: Anne-Lise Fleddum (**velges for 1 år).

Adresse: 74 D.....

E-post:.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Steffen Strand.....

Adresse: 70 A.....

E-post:.....

2. Navn: Thea Bjørhall Førde.....

Adresse: 76 B.....

E-post:.....

D. Som valgkomite foreslås:

Navn: Torhild Hexeberg

Adresse: 70 A.....

E-post:.....

Navn: Hanne Rosvoll.....

Adresse: 72 D.....

E-post:.....

Navn: Eldar Vistad.....

Adresse: 76 D.....

E-post:.....

Dato 8/3 21 / Valgkomiteen Østre Kragstogen Sameie

Torhild Hexeberg

Hanne Rosvoll

Eldar Vistad

Orientering om sameiets drift

Styret

Sameiet har egen hjemmeside: www.oksameie.no. For øvrig kan styret kontaktes pr. e-post til: styret@oksameie.no.

Vaktmester

Sameiet har egen vaktmester Inge Lyngedal, som kan kontaktes på telefon 934 93 870 eller e-post ingelyngedal@gmail.com. Dersom det ønskes at vaktmester skal utføre tjenester, må seksjonseier påregne å måtte betale for dette selv, dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Renhold

Sameiet har avtale med et renholdsselskap når det gjelder ukentlig renhold i alle inngangspartier og trappeganger.

Parkering

Hver seksjon ar egen parkeringsplass. Denne følger seksjonen ved salg, Sameiet har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/sylindere

Send inn ditt navn, adresse, telefonnummer, seksjonsnummer, systemnummer og nøkkelmerke til regnskap@boalliansen.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Forsikring med polisenummer SP2391085. Forsikringen dekker bygninger 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.

Alle skader meldes fortrinnsvis til vaktmester som befarer skaden og rekvirere takstperson og/eller melder skaden til 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.

Garasjestrøm

Ved all bruk av strøm som trekker mer enn 5A (ca.1000W) kontinuerlig, må veggboкс benyttes. Veggboкс bestilles hos Nopek AS eller direkte fra EVbox AS – som også fakturerer for bruk.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging har vi gjennomgått en brannkontroll og test av felles brannvarslingsanlegg. Denne har i 2020 blitt foretatt av ny leverandør: Branntek. Styret minner om at det er sameiets ansvar å anskaffe og montere brannslukkere og utstyr på fellesområder, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må dette meldes inn 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 internkontroll av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr. Styret skal også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesterens helse og sikkerhet. Ved kjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer HMS.

Energimerking

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

TV/Internett

Sameiet har kollektiv avtale med Telia (tidligere Get). Avtalen inkluderer 50 valgfrie TV-kanaler og 50/50 mbit Internett.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene

2020

Betongrehabilitering av høy- og lavblokker i hele sameiet.

Prosjektet er ferdig på baksiden av høyblokkene og terrassesiden/forsiden ble påbegynt og pågår inn i 2021.

Prosjektet forventes ferdigstilt til over sommer 2021.

2019

Infrastruktur for lading av elbil i garasjer (enfas 32A, 230V)

Fornyelse og isolering av lavblokker (videre fra 2018)

Oppussing parkeringsplasser og hoved innkjørsel

Betongrehabilitering av 80-blokka (påbegynt 78-)

Rehabiliterert og oppusset lekeplass 74/76

Rehabiliterert og oppusset lekeplass 70

2018

Fornyelse og isolering av nordøstvendt fasade på lavblokker

Skiftet ut de fleste garasjeporter

Nytt fibernett med kollektiv avtale om internert-tilgang

Ny gartneravtale for rydding og oppgradering av ytre arealer

Bygget om lekeplassen «KROKEN»

Byttet ut alle brannslukningsapparater

Oppgradert programvare brannanlegg

Renset felles ventilasjonsanlegg

2016

Oppussing av oppganger, maling, gulvbelegg og nye dører

2014

Nye varmtvannsberedere og innstallering av varmepumpe

Oppgradering av elektriske anlegg, seriekoplet brannvarslere

Skifte av leegger i endeleilighetene

2013

Utbedring og nytt beslag blomstertrau

Utskifting av gjerde og ny trapp

2012

Skiftet deler av panel på bodvegg

Kjøp av ny traktor

Skiftet motor til garasjeport

2011

Beboere malte selv tak/vegger egne terrasser

Hugget trær mot Holmenkollveien

2010

Nytt tregjerde rundt eiendommen

2009

Installert to brannmeldere pr. oppgang

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie den 26.04-03.05.2021

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

