



Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Nordre Kragstogen boligsameie



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 Nordre Kragaskogen boligsameie

Grunnet Corona-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.
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. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret på telefon 993 51 497 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
 - iii. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styreleders mail, ellen.n.hauge@gmail.com med kopi til regnskap1@boalliansen.no ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms.

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 styreleders e-post: ellen.n.hauge@gmail.com innen **19.05.2021 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 vår hjemmeside www.nordrekragskogen.no med kopi til dere, og senest innen **21.05.2021 kl.22.00**.

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål med frist **25.05.2021**. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden med kopi til dere, senest innen **26.05.2021**.

Årsmøte åpnes for avstemming **26.05.2021**, 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 **27.05.2021 kl.13.00**. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styreleders postkasse (19a) 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 **27.05.2021 kl. 18.00**.

Kontakt oss om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen

Styret i Nordre Kragaskogen boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Dato: 19.05 - 27.05 2021 kl.18.00
Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Ellen Nitter-Hauge foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Kirstin E. Dahle.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at seksjonseier Ole J. Nedrelid undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 274.181,- godkjennes.
Resultatet føres til egenkapital.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp var det ingen innkomne forslag, men ett forslag fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det sittende styret er på gjenvalg frem til neste årsmøte i 2022.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo, 5. mai 2021
Ellen Nitter-Hauge
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Nordre Kragstogen boligsameie ligger i Oslo kommune, og har org.nr 986 392 874.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ellen Nitter-Hauge	2020	1
Styremedlem	Kirstin Elisabeth Dale	2020	1
Styremedlem	Per Henning Berg	2020	1
Styremedlem	Ole Johan Nedrelid	2020	1

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

VALGKOMITE:

Morten Frimann og Marit Langødegård 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

Styrets arbeid har siden forrige ordinære årsmøte, vært preget av Corona situasjonen. Arbeidet har i all hovedsak måttet foregå på mail. Det har stort sett vært løpende arbeid, men vi har hatt en pipebrann, et tre som blåste ned og manglende lys i gangveien, hendelser som vi går videre med.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Styret har vedtatt at sameiets pipeløp skal kartlegges gjennom videoinspeksjon. Vi har Jogapiper som ikke vært kontrollert siden de ble oppført. Når vi får resultatene fra videokontrollen, får vi et beslutningsgrunnlag for eventuelt videre arbeid.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

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:

- Tilsyn med brannvarslingsanlegg i garasje
- Kontroll og bytte av batterier på brannvarslere

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 34 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27/2240 og har følgende adresse: Olav Aukrusts vei 9 – 21.

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 melde skaden til If forsikring og informere styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2020 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 274.181,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

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 fratrasket 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 869.096,- per 31.12.2021.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret.

Det budsjetteres med underskudd på kr 266.945 som dekkes av vedlikeholdsfondet. Kostnadene gjelder i hovedsak prosjekter på kontoer 6600, 6602, 6603 og 6605; maling av bygninger, oppgradering av utearealet, rette opp jordfeilen og videokontroll av pipeløpene.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, 5. mai 2021

I styret for Nordre Kragstogen Boligsameie

Ellen Nitter-Hauge
Styreleder

Kirstin Elisabeth Dale

Ole Johan Nedrelid

Per Henning Berg

RESULTATREGNSKAP

Nordre Kragsskogen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	1 346 400	1 432 788	1 432 080	-708	1 432 080
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		1 295 400	1 330 738	1 330 080	-658	1 330 080
3601 Innkrevd andel vedlikeholdsfond		51 000	102 050	102 000	-50	102 000
Andre inntekter	2	16 936	122 787	16 900	-105 887	0
3440 Spesielt offentlig tilskudd for tjene:		0	93 750	0	-93 750	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt		16 936	29 037	16 900	-12 137	0
Sum driftsinntekter		1 363 336	1 555 575	1 448 980	-106 595	1 432 080
Lønn og personalkostnader	3	68 460	68 460	68 460	0	68 460
5330 Styrehonorar		60 000	60 000	60 000	0	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460	0	8 460
Driftskostnader	3	1 023 286	986 917	1 060 250	73 333	1 019 389
6200 Elektrisitet		42 545	32 724	43 800	11 076	32 900
6300 Leie lokale		1 650	0	1 700	1 700	0
6320 Renovasjonsavgift		268 618	280 974	281 000	26	280 392
6321 Vann- og avløpsavgift		182 187	201 327	201 300	-27	203 880
6322 Feieavgift		6 924	6 416	6 400	-16	6 199
6400 Leie maskiner		3 838	0	0	0	0
6491 Containerleie		0	0	15 000	15 000	15 000
6510 Verktøy og redskaper		4 296	5 198	5 000	-198	5 000
6550 Driftsmateriale		4 923	9 268	5 000	-4 268	10 000
6701 Honorar revisjon		15 000	14 375	15 450	1 075	14 700
6705 Forretningsførerhonorar		64 459	66 297	67 280	983	68 010
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		9 364	1 500	9 260	7 760	6 200
6790 Annen fremmed tjeneste		10 938	7 240	15 000	7 760	0
6793 Teknisk rådgivning		45 000	0	15 000	15 000	0
6810 Data/EDB kostnad		15 014	5 166	17 200	12 034	15 600
6815 Internett / TV		127 756	130 092	128 300	-1 792	129 108
6940 Porto		976	1 028	1 500	472	100
7500 Forsikringspremie		205 288	221 646	224 560	2 914	230 000
7710 Årsmøte		2 167	0	2 500	2 500	0
7740 Øreavrundning		0	1	0	-1	0
7770 Bank og korigbyr		827	516	5 000	4 484	1 500
7771 Fakturagebyr		464	683	0	-683	800
7790 Annen kostnad		-763	2 466	0	-2 466	0
7831 Endring i avsetning tap på fordring		11 818	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	214 719	169 199	316 600	147 401	582 600
6600 Reparasjon og vedlikehold bygnin		24 169	25 416	200 000	174 584	202 000
6602 Drift/vedlikehold elektro		0	34 667	0	-34 667	52 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		72 924	39 853	50 000	10 147	100 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		4 375	19 375	4 500	-14 875	59 800
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	11 287	0	-11 287	9 300
6613 Periodisk vedlikehold		0	0	0	0	102 000
6614 Egenandel forsikring		10 000	17 000	0	-17 000	0
6615 Kostnader dugnader		2 159	0	2 500	2 500	2 500
6617 Snørydding/gressklipping		101 092	21 600	59 600	38 000	55 000
Sum driftskostnader		1 306 465	1 224 576	1 445 310	220 734	1 670 449
Driftsresultat		56 872	330 999	3 670	-327 329	-238 369
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		155 299	142 779	209 780	67 001	138 290
8050 Annen renteinntekt		154 024	138 290	209 780	71 490	138 290
8051 Renteinntekter bank		1 275	4 489	0	-4 489	0
Annen finansinntekt		44	-175	0	175	0
8070 Annen finansinntekt		44	-175	0	175	0
Annen rentekostnad		193 760	199 422	209 780	10 358	166 867
8150 Annen rentekostnad		0	480	0	-480	0
8151 Renter lån		193 760	198 942	209 780	10 838	166 867
Resultat av finansposter	5	-38 417	-56 818	0	56 818	-28 577
Ordinært resultat før skattekostnad		18 454	274 181	3 670	-270 511	-266 945
Ordinært resultat		18 454	274 181	3 670	-270 511	-266 945
Årsresultat	9	18 454	274 181	3 670	-270 511	-266 945

BALANSE

Nordre Kragstogen Boligsameie

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum finansielle anleggsmidler	6	4 073 814	4 202 316
1399 Andre langsiktige fordringer		4 073 814	4 202 316
Sum anleggsmidler		4 073 814	4 202 316
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	75 859	42 856
1500 Kundefordringer		87 677	54 674
1580 Avsetning tap på fordringer		-11 818	-11 818
Andre kortsiktige fordringer	7	157 024	138 799
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		157 024	138 799
Sum fordringer	9	232 882	181 655
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	763 030	581 830
1920 Bankinnskudd 9493.05.91003		154 262	30 779
1921 Sparekonti HB (9493.05.90988)		586 813	529 105
1950 Bankinnskudd for skattetrekk (9493.05.90)		21 955	21 946
Sum omløpsmidler	9	995 912	763 486
Sum eiendeler		5 069 726	4 965 802

BALANSE

Nordre Kragstegen Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-251 000	-525 182
2050 Annen egenkapital		-251 000	-525 182
Sum opptjent egenkapital		-251 000	-525 182
Sum egenkapital	9	-251 000	-525 182
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 193 910	5 355 616
2223 Lån HB		5 193 910	5 355 616
Sum annen langsiktig gjeld		5 193 910	5 355 616
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	123 744	120 190
2400 Leverandørgjeld		123 744	120 190
Annen kortsiktig gjeld	11	3 073	15 178
2950 Påløpt rente		1 064	1 100
2988 Avregningskonto (lån 1)		-15 073	-3 004
2989 Avregningskonto (lån 2)		17 082	17 082
Sum kortsiktig gjeld	9	126 817	135 368
Sum gjeld		5 320 727	5 490 984
Sum egenkapital og gjeld		5 069 726	4 965 802

Oslo, 12.05.2021
Styret i Nordre Kragstegen Boligsameie

Ellen Marie Nitter-Hauge/s/
styreleder

Kirstin Elisabeth Dahle/s/
styremedlem

Per Henning Berg/s/
styremedlem

Ole Johan Nedrelid/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.

Administrasjonsavtale lån

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

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 inntekter fra elbil-lading og tilskudd fra Oslo kommune ifm instalasjon av ladeanlegg.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2019/2020. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 14 375.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 169 199,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, egenandel skadesak, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 142 604,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 199 422,-, hvorav kr 198 942,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Beløpet omfatter lån sameiet har avtale om individuell nedbetaling på. Lånet er bokført som en langsiktig fordring, da lånene ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel av lånene.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør kr 3876,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 91 553,-.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 11 818,-, disse er avsatt til tap i fjor.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 763 030,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.91003	154 262	30 779
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.05.90988	586 813	529 105
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.90996	21 955	21 946
			763 030	581 830

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 251 000,- korrigeret 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	-525 182	-543 636
Fra årets resultat	274 181	18 454
Faktisk egenkapital hittil år	-251 001	-525 182

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 fratrasket 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 869 096 per 31.12.2020.

	2020	2019
Kortsiktige fordringer	75 859	42 856
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	157 024	138 799
Bankinnskudd, kontanter og lignende	763 030	581 830
Sum omløpsmidler	995 912	763 486
Leverandørgjeld	-123 744	-120 190
Annen kortsiktig gjeld	-3 073	-15 178
Disponible midler	869 096	628 118

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer: 9493.70.34428
Lånetype: Annuitet,
Terminlengde: 1 mnd
Løpetid: 21 år og 7 mnd
Rente: 3,2 % fra 05.05.2020
Dato siste termin: 30.10.2041

IB lån 01.01	- 5 355 616
Nedbetalt i år	161 706
Sum lån 31.12	-5 193 910

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.

29 Annen kortsiktig gjeld; gjelder påløpte renter lån og avregningskonto lån 1 og 2.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nordre Kragstogen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Kragstogen Boligsameie.

<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 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>

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

2021-05-25 00:31:02Z



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>

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Sparing

Årsregneskapet for 2020 viser at sameiet ved årsskifte har en sparekapital på vel kr. 870 000,-. Vi er enige om at sparekapitalen ikke skal gå under kr. 20 000,- per seksjon det vil si kr. 680 000,-. Kostnadene til videokontroll av pipeløpene og istandsetting av fellesarealet i skråningen opp til rekke 21 vil bli dekket av sparekapitalen. I tillegg kommer kostnader til å male husene i 2021.

Styret foreslår at hver seksjon innbetaler til sparing kr 250,- i måneden. Gjennom å spare unngår vi å kreve inn enkeltinnbetalinger til dekning nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingsoppgaver samtidig som felleskostnadene fortsetter å reflektere bare de faste driftsutgiftene.

Forslag til vedtak:

Hver seksjon betaler inn et månedlig beløp på kr 250,- frem til neste årsmøte, der vi tar stilling til om sparingen skal fortsette og med hvor stort beløp. Beløpet settes inn på vedlikeholdsfond (sparekontoen) og holdes adskilt fra driftskontoen.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Hele styret er på valg i år. Samtidig ser vi at det vanskelig i år å få etablert et nytt styre. Det sittende styret foreslår derfor gjenvalg frem til neste årsmøte i 2022.

- Styrets leder, Ellen Nitter-Hauge
- Styremedlem, Kristin E. Dahle
- Styremedlem, Per Henning Berg
- Styremedlem, Ole Johan Nedrelid

Videre foreslår vi at valgkomiteen gjenvelges for 1 år:

- Morten Frimann
- Marit Langødegård

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Nordre Kragstogen boligsameie den 19.-27.05.2021.

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:

Innkreving 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.

