



BOALLIANSEN
FORVALTNING



Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Sameiet Phønix



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 Sameiet Phønix

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 per melding på telefon: 900 24 936 / 909 44 808 eller til Boalliansen Forvaltning AS tlf.453 70 271
 - iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail styret@b145.no med kopi til regnskap1@boalliansen.no ifm. drøftelsesfasen med din kontaklinformasjon, 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@b145.no eller legges i styret postkasse i B-oppgangen 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 vår hjemmeside www.b145.no, og senest **innen 28.04.2021**. 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 30.04.2021 kl.18:00**. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden, senest innen **02.05.2021**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Årsmøte åpnes for **avstemming 03.05.2021**, 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 **04.05.2021 kl. 15.00**. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse i B-oppgangen 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 **04.05.2021 kl. 18.00**.

Kontakt oss på styret@b145.no eller per telefon på 900 24 936 / 909 44 808 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Phønix

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET PHØNIX

Dato: 26.04-04.05. 2021 kl. 18:00

Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Styreleder foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Kari Best.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at seksjonseier Berit Kielich og seksjonseier Tone Steinnes 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 157.695,- godkjennes og føres mot egenkapital.
Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 175 000,- 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 6 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 5 medlemmer til styret for to år, samt 2 medlemmer til valgkomiteen.
Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen 14.04.2021
Morten André Hansen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR SAMEIET PHØNIX

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Phønix ligger i Drammen kommune, og har org.nr 995 686 651.

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

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Morten André Hansen	2020	Til årsmøtet 2021
Styremedlem	Berit Kielich	2019	Til årsmøtet 2021.
Styremedlem	Kari Best	2019	Til årsmøtet 2021.
Styremedlem	Ola Fuglesteg	2020	Til årsmøtet 2022.
Varamedlem	Per Torgeir Waage	2019	Til årsmøtet 2021.
Varamedlem	Tone Steinnes	2020	Til årsmøtet 2021.

Stine Holm Fredriksen var styreleder fram til hun flyttet i november.

Morten André Hansen ble valgt til ny styreleder fra 1. desember fram til årsmøtet i 2021.

Tone Steinnes ble samtidig valgt til nytt varamedlem fram til årsmøtet i 2021.

VALGKOMITE:

Valgkomité (frem til årsmøtet 2021): Svein Roger Viik og Thusyanthan Mahadeva

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvor 21 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Fukt ved vinduer
- Vanninntrengning fra tak
- Vedlikehold vinduer østvegg
- Soppdannelse garasje
- El-bil ladere
- Lekkasje fra snø/regn i to seksjoner
- Byttet takvinduer i flere seksjoner
- Maling av fellesarealer
- Utbedring av heisanlegg
- Tette vanninntrengning i kjøretunnel
- Montering av elektriske døråpnere
- Skifte av lysarmatur øvre garasjeplan
- Montering av vifte i søppelrom
- Utvendig vedlikehold av mur
- Reseksjonering

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

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:

- Kontroll av tak
- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsjkerhet og brannvern
- Vernerunde

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPER:

Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav en seksjon er et traform. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 117/150 og har følgende adresse: Buskerudveien 145, 3027 Drammen.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige 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 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 4 seksjoner 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.

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 157.695,-. Styret foreslår at overskuddet overføres egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Takarbeid og andre utbedringer som følge av vannskader
- Byttet vinduer
- Elbil-anlegg

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 inntøende midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 3.575.738,- per 31.12.2020.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret.

Budsjettet viser et underskudd på kr 823.302,- Underskuddet finansieres ved egenkapital. Budsjettet for 2021 justeres med lavere rentekostnader som følge av nedbetaling av lån.

Styret har besluttet å nedbetale kr.2.000.000 av lånet som ble tatt opp i 2020 på totalt kr. 3.500.000. Lånebeløpet står pr d.d. ubenyttet og basert på budsjettet for 2021, og det kjente vedlikeholdsbehovet de neste 2 årene, ser styret ikke behov for et lån av den størrelsen.

Felleskostnadene forholder seg uforandret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen 13.04.2021

I styret for Sameiet Phønix

Morten André Hansen
styreleder

Berit Kielich

Kari Best

Ola Fuglestad

Tone Steinnes

Per Waage

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Phønix

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	-3 582 907	-3 942 023	-3 941 076	947	-3 941 076
3600 Innkrevde felleskostnader eks		-3 582 907	-3 942 023	-3 941 076	947	-3 941 076
Andre inntekter	2	-2 700	-2 200	-2 400	-200	-2 200
3900 Annen driftsrelatert inntekt		-2 700	-2 200	-2 400	-200	-2 200
Sum driftsinntekter		-3 585 607	-3 944 223	-3 943 476	747	-3 943 276
Lønn og personalkostnader	3	171 150	154 141	171 150	17 009	199 675
5330 Styrehonorar		150 000	140 000	150 000	10 000	175 000
5400 Arbeidsgiveravgift		21 150	14 141	21 150	7 009	24 675
Driftskostnader	3	1 437 893	1 399 131	1 449 652	50 521	1 593 447
6200 Elektrisitet		232 694	124 617	223 700	99 083	220 000
6300 Leie lokale		1 500	0	4 500	4 500	4 500
6320 Renovasjonsavgift		198 742	206 590	206 700	110	212 800
6360 Renhold		181 697	164 188	163 596	-592	168 000
6370 Vaktmestertjenester		246 828	228 820	249 096	20 276	234 100
6400 Leie maskiner		7 505	0	15 000	15 000	0
6491 Containerleie		3 542	3 542	10 000	6 459	10 000
6540 Inventar		0	32 493	0	-32 493	5 000
6550 Driftsmateriale		12 446	13 160	15 000	1 840	15 000
6701 Honorar revisjon		3 500	10 375	8 450	-1 925	10 600
6705 Forretningsførerhonorar		85 000	87 550	87 550	0	71 581
6720 Honorar for økonomisk rådgivn		11 536	4 006	10 000	5 994	7 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fr		0	49 438	20 000	-29 438	0
6790 Annen fremmed tjeneste		15 000	0	20 000	20 000	0
6793 Teknisk rådgivning		25 178	0	10 000	10 000	25 000
6800 Kontorrekvisita		564	0	2 500	2 500	2 500
6810 Data/EDB kostnad		25 055	29 271	22 070	-7 201	29 940
6815 Internett / TV		168 287	168 192	173 100	4 908	280 000
6940 Porto		210	1 920	1 500	-420	2 000
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikt		231	0	0	0	0
7395 Velferdskostnader		0	2 926	0	-2 926	3 000
7400 Kontingent, fradragsberettig		1 550	2 050	2 090	40	2 100
7420 Gave, fradragsberettiget		298	310	500	190	5 000
7500 Forsikringspremie		189 817	262 180	199 300	-62 880	278 826
7700 Styremøter		0	0	0	0	2 000
7710 Årsmøter / Generalforsamling		0	471	0	-471	500
7740 Øreavrunding		69	-26	0	26	0
7770 Bank og kortgebyr		5 342	3 737	5 000	1 263	4 000
7771 Fakturagebyr		1 961	1 123	0	-1 123	0
7790 Annen kostnad		7 705	0	0	0	0
7799 Rydding i reskonto		480	2 199	0	-2 199	0
7830 Tap på fordringer		4 115	0	0	0	0
7831 Endring i avsetning tap på for		7 041	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1 880 995	2 058 035	4 367 520	2 309 485	2 772 180
6600 Reparasjon og vedlikehold byg		1 136 671	1 202 962	4 000 000	2 797 038	2 400 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		9 425	2 584	0	-2 584	5 000
6602 Drift/vedlikehold elektro		335 554	218 204	20 000	-198 204	100 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig ankl		115 124	20 250	100 000	79 750	100 000
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		32 570	96 289	45 000	-51 289	45 500
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		107 598	40 747	82 520	41 773	41 680
6607 Drift/vedlikehold ventilasjonsa		9 863	0	0	0	10 000
6611 Drift/vedlikehold garasjeanleg		94 189	17 915	100 000	82 085	40 000
6612 Drift/vedlikehold søppelanlegg		0	42 959	0	-42 959	10 000
6614 Egenandel forsikring		40 000	30 000	20 000	-10 000	20 000
6616 Opplegg infrastruktur ladeanle		0	386 125	0	-386 125	0
Sum driftskostnader	6	3 490 038	3 611 307	5 988 322	2 377 015	4 565 302
Driftsresultat		-95 570	-332 916	2 044 846	2 377 762	622 026
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		-215	-10 996	-1 000	9 996	-5 000
8051 Renteinntekter bank		-215	-10 996	-1 000	9 996	-5 000
Annen finansinntekt		-700	-28 856	0	28 856	0
8070 Annen finansinntekt		-700	-28 856	0	28 856	0
Annen rentekostnad		144 532	214 596	143 452	-71 144	202 776
8151 Renter lån		144 532	214 596	143 452	-71 144	202 776
Annen finanskostnad		4 574	477	3 500	3 023	3 500
8170 Annen finanskostnad		4 574	477	3 500	3 023	3 500
Resultat av finansposter	5	148 190	175 221	145 952	-29 269	201 276
Ordinært resultat		52 621	-157 695	2 190 798	2 348 493	823 302
Årsresultat	8	52 621	-157 695	2 190 798	2 348 493	823 302

BALANSE

Sameiet Phønix

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 6	341 080	301 907
1500 Kundefordringer		348 121	308 948
1580 Avsetning tap på fordringer		-7 041	-7 041
Andre kortsiktige fordringer	6	192 687	82 926
1570 Andre kortsiktige fordringer		0	6 886
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		192 687	76 040
Sum fordringer	8	533 766	384 833
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 792 841	144 159
1920 Bankinnskudd HB (94930593723)		131 950	144 115
1921 Sparekonti HB (94930593707)		3 660 888	41
1950 Bankinnskudd for skattetrekk (9493059371)		3	3
Sum omløpsmidler	8	4 326 607	528 993
Sum eiendeler		4 326 607	528 993

BALANSE

Sameiet Phønix

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-3 234 857	-3 392 552
2050 Annen egenkapital		-3 234 857	-3 392 552
Sum opptjent egenkapital		-3 234 857	-3 392 552
Sum egenkapital	8	-3 234 857	-3 392 552
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 810 595	3 435 043
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner		6 810 595	3 435 043
Sum annen langsiktig gjeld		6 810 595	3 435 043
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		123 594	130 627
2400 Leverandørgjeld		123 594	130 627
Annen kortsiktig gjeld	10	627 275	355 875
2950 Påløpt rente		9 745	791
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		617 530	355 084
Sum kortsiktig gjeld	8	750 869	486 502
Sum gjeld		7 561 464	3 921 545
Sum egenkapital og gjeld		4 326 607	528 993

Drammen, 20.04.2021
Styret i Sameiet Phønix

Kari Louise Bråthen Best /s/
styremedlem

Ola Kristoffer Fuglestad /s/
styremedlem

Berit Irene Kielich /s/
styremedlem

Morten Andre Hansen /s/
styreleder

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. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 10 375.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 2 058 035,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

Sameiet har ført prosjektrekningskap på følgende prosjekter i 2020;

P.nr.	Prosjekt	Regnskap hittil i år	Budsjett hittil i år	Avvik (B-R)	B2020
1	Lekkasje nr. 33	206 338	350 000	350 000	350 000
2	Lekkasje nr. 35	85 770	450 000	450 000	450 000
3	Lekkasje nr. 51	0	150 000	150 000	150 000
4	Lekkasje nr. 49	0	100 000	100 000	100 000
5	Bytte alle takvinduer	883 220	1 500 000	1 265 016	1 500 000
6	Vinduer Østvegg	0	500 000	-366 819	500 000
7	EI - biler	0	500 000	500 000	500 000
8	Etterisolering nr 72/73	0	200 000	200 000	200 000
9	Innvendig oppussing av fellesareal	27 635	50 000	45 675	50 000
10	Vanninntrenging garasje	0	100 000	100 000	100 000
11	Rekkverk B-inngang i 2. etg	0	20 000	8 936	20 000
Sum		1 202 962	3 920 000	2 802 808	3 920 000

Konto 6616 gjelder opplegg infrastruktur ladeanlegg. Beløpet består av 2 fakturaer fra Krøderen Elektro AS som til sammen utgjør kr 486 125 redusert med tilskudd fra Viken fylkeskommune på kr 100 000,-, ref. note 6.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 39 852,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 215 073,-, hvorav kr 214 596,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør kr 8 661,32,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 356 782,-.
 - Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodisering av betalt faktura til forsikring. Det ble også avsatt for tilskudd fra Viken fylkeskommune vedr. installasjon og oppsett av ladeanlegg, ref. note 4.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 7041,-, disse ble avsatt til tap i 2019.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 3 792 841,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr.	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.93723	131 950	144 115
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.05.93707	3 660 888	41
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.93715	3	3
			3 792 841	144 159

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 3 234 857,- 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	-3 392 552	-3 339 931
Fra årets resultat	157 695	-52 621
Faktisk egenkapital hittil år	-3 234 857	-3 392 552

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 3 575 738 per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	341 080	308 793
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	192 687	76 040
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 792 841	144 159
Sum omløpsmidler	4 326 607	528 993
Leverandørgjeld	-123 594	-130 627
Annen kortsiktig gjeld	-627 275	-355 875
Disponible midler	3 575 738	42 491

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9493.70.37419, 9493.70.41238

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 23 år og 6 mnd./ Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 25 år

Årlig rentesats: 3,7 % / 3,95 %

Dato siste termin: 30.01.2043/ 08.07.2045

Sameiet tok opp et nytt lån i 2020.

IB 2020	-3 435 043
Nytt låneopptak	-3 500 000
Nedbetalt i år	124 448
Sum lån	-6 810 595

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2020.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Phønix

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Phønix.

<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

2021-04-21 08:18:52Z



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 Styret må bekrefte at det ikke skal søkes eller gjort forsøk på å overføre fellesskapets eiendeler til utvalgte seksjonseiere vederlagsfritt

Forslagstiller: Ove Flatås

Forslag til vedtak: Styret må bekrefte at det ikke skal søkes eller gjort forsøk på å overføre fellesskapets eiendeler som parkerings plasser og boder til utvalgte seksjons eiere vederlags fritt.

Styrets vurdering: Styret vurderer det til at denne saken utsettes grunnet pågående juridisk utredning, og fordi saken egner seg bedre for behandling i et alminnelig fysisk årsmøte.

Styrets forslag til vedtak: Styret innstiller på at denne saken utsettes grunnet pågående juridisk utredning, og fordi saken egner seg bedre for behandling i et alminnelig fysisk årsmøte.

Sak 6.2 Se til at godkjent seksjoneringsplan fra april 2005 blir implementert snarest

Forslagstiller: Ove Flatås

Forslag til vedtak: Se til at godkjent seksjonerings plan fra april 2005 blir implementert snarest. Felles garasje plasser og boder må tilbakeføres innen kort tid.

Styrets vurdering: Styret vurderer det til at denne saken utsettes grunnet pågående juridisk utredning, og fordi saken egner seg bedre for behandling i et alminnelig fysisk årsmøte.

Styrets forslag til vedtak: Styret innstiller på at denne saken utsettes grunnet pågående juridisk utredning, og fordi saken egner seg bedre for behandling i et alminnelig fysisk årsmøte

Sak 6.3 Eierseksjon 28 må tildeles ny parkeringsplass så snart som mulig

Forslagstiller: Ove Flatås

Forslag til vedtak: Eierseksjon 28 må tildeles ny parkerings plass så snart som mulig. Eier av plassen som benyttes av seksjon 28 i dag krever denne tilbake snarest.

Styrets vurdering: Styret vurderer det til at denne saken utsettes grunnet pågående juridisk utredning, og fordi saken egner seg bedre for behandling i et alminnelig fysisk årsmøte.

Styrets forslag til vedtak: Styret innstiller på at denne saken utsettes grunnet pågående juridisk utredning, og fordi saken egner seg bedre for behandling i et alminnelig fysisk årsmøte

Sak 6.4 Vanntilførsel til takterrassene

Forslagstiller: Ingunn Waaler

Ønske om vanntilførsel til takterrassene til vask av trapper og takterrasser.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å legge vann opp til takterrasser.

Styrets vurdering:

Styret ser nytteverdien av å ha vann tilgjengelig på takterrassene, spesielt i forbindelse med vedlikehold. Vi må se nærmere på praktisk gjennomførbarhet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret utreder muligheten for, og kostnaden ved å legge vann opp til takterrasse.

Sak 6.5 Krakker som står ved inngang får bli stående

Forslagstiller: Ingunn Waaler

Ønske om at krakker som står ved inngang A blir stående, eller det blir lagt plen inn mot mur.

Forslag til vedtak:

- a) Benkene plasseres permanent og det beplantes mellom disse i blomsterkasser.
- b) Benkene flyttes til park ved inngang B og det legges plen ut til mur fra Inngang A til Inngang B.
- c) Benkene flyttes, blomsterkasser settes punktvis opp for å oppnå samme effekt.

Styrets vurdering:

Styret er positive til å se på løsninger som er til det beste for seksjonseierne som er berørt.

Styrets forslag til vedtak:

To benker plasseres permanent, med blomsterkasser på hver side.

Sak 6.6 Trapp opp til takterrassene er ikke laget etter forskriftene og må utbedres

Forslagstiller: Ingunn Waaler

Forslag til vedtak:

Trapp opp til takterrasser utbedres etter minstekravene, håndløpere plasseres på begge sider, trinn utbedres og krav om stolheis undersøkes slik at sikkerhet ivaretas, fallulykker unngås og flere beboere kan bruke sine terrasser.

Styrets vurdering:

Trappene er bygget etter datidens krav og forskrifter. Styret er positive til å se på utbedringer som øker sikkerheten.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ønsker å montere håndløper på høyre side ved trappen der det er mulig.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN.

Siden forrige valg ved ekstraordinært årsmøte, har sameiets tillitsvalgte vært følgende fra 1.12.2020:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Morten André Hansen	2020	Til årsmøtet 2021
Styremedlem	Berit Kielich	2019	Til årsmøtet 2021.
Styremedlem	Kari Best	2019	Til årsmøtet 2021.
Styremedlem	Ola Fuglesteg	2020	Til årsmøtet 2022.
Varamedlem	Per Torgeir Waage	2019	Til årsmøtet 2021.
Varamedlem	Tone Steinnes	2020	Til årsmøtet 2021.

Stine Holm Fredriksen var styreleder fram til hun flyttet i november.

Morten André Hansen ble valgt til ny styreleder fra 1. desember fram til årsmøtet i 2021.

Tone Steinnes ble samtidig valgt til nytt varamedlem fram til årsmøtet i 2021.

VALGKOMITE:

Valgkomité (fram til årsmøtet 2021): Svein Roger Viik og Thusyanthan Mahadeva

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Det skal velges 5 medlemmer til styret for to år, samt 2 medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling:

- Morten André Hansen velges som styreleder fram til årsmøtet i 2023.
- Berit Kielich velges som styremedlem fram til årsmøtet i 2023.
- Kari Best velges som styremedlem fram til årsmøtet i 2023.
- Per Torgeir Waage velges som varamedlem fram til årsmøtet i 2023.
- Tone Steinnes velges som varamedlem fram til årsmøtet i 2023.

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Svein Roger Viik og Thusyanthan Mahadeva tar gjenvalg.

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiet Phønix den 26.04-04.05.2021.

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.

