



Årsmøte 2020

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Sameie 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.

Det er vedtatt en midlertidig forskrift som gjør det mulig å avholde årsmøter i sameier og borettslag uten fysiske oppmøte.

Forskriftens [§3](#) sier: *Styret kan beslutte å holde årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte.*

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er «på annen betryggende måte», ved å benytte en digital avstemmingsfunksjon på vår hjemmeside. Dette fordrer at eierne som ønsker å avgi stemme må logge seg inn.

For å ivareta dere som ikke har en epostadresse oppført i vårt beboerregister, vil dere få et skjema i postkassen som manuelt fylles ut og leveres tilbake til styret.

Har du ikke logget det på hjemmesiden vår tidligere, men har en epostadresse og ønsker å kunne delta på avstemningen digitalt eller du får ikke logget deg inn på hjemmesiden vår www.b145.no, send en epost til regnskap@boalliansen.no, så sender vår forretningsfører deg en invitasjon for innlogging på hjemmesiden.

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.

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 innen 03.06.2020 kl. 23.00.

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 04.06.2020.

Årsmøte åpnes for avstemming 05.06.2020, dere vil ha mottatt beskjed om at avstemningen er åpnet og en link for innlogging. Dere som ikke er oppført med epostadresse vil få svarskjemaet i postkassen.

Det er kun mulig å sende inn et svarskjema per leilighet. Innsendt skjema kan ikke angres.

Ved at eierne logger seg inn på hjemmesiden, vil styret få en oversikt over hvem som har vært med og stemt, men de ser ikke hva hver enkelt eier faktisk har stemt på de forskjellige forslagene til vedtak.

Avstemmingen avsluttes 09.06.2020 kl. 23.59. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt, så må denne sendes styret på mail eller vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den 10.06.2020 kl. 17.00.

Kontakt oss på styret@b145.no eller per telefon på 415 77 231 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: 10.06.2020 kl 17:00
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 styremedlemmer/seksjonseiere Berit Kielich og Morten Hansen undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2019 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 52.621,- godkjennes og føres mot egenkapital.
Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2019 til ordinært årsmøte i 2020. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT 2020

Forslag til vedtak: Budsjettet som viser et underskudd på kr 2.190.806,- godkjennes. Underskuddet finansieres via nytt låneopptak på kr 3.500.000,-, med en nedbetalingstid på 25 år. Budsjettet for 2020 justeres med økte rentekostnader som følge av nytt lån.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 1 medlem til styret for to år, samt 2 medlemmer til valgkomiteen. Se valgkomiteens innstilling.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen, 9. mars 2020

Stine Holm Fredriksen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding for 2019
- Forslag til årsregnskap for 2019 og forslag til budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2019 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

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Stine Holm Fredriksen	2019	2
Styremedlem	Berit Kielich	2019	2
Styremedlem	Kari Best	2019	2
Styremedlem	Ola Fuglesteg	2018	2
Varamedlem	Morten Hansen	2019	2
Varamedlem	Per Torgeir Waage	2019	2

Berit Kielich var styreleder fra ordinært årsmøte i mai 2019 til ekstraordinært årsmøte i desember 2019, Kim Persson var styremedlem fra ordinært årsmøte i 2018 til til ekstraordinært årsmøte i desember 2019.

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

VALGKOMITE:

Svein Roger Viik og Thusyanthan Mahadeva har fungert som valgkomité i perioden (fra ekstraordinært årsmøte i desember 2019). 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 13 styremøter, hvor 23 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Fukt ved vinduer
- Vanninntrenging fra tak
- Bytte vinduer østvegg
- Soppdannelse garasje
- El-biler
- Vannskader fra beredere
- Etterisolering
- Lekkasje ved snø/regn i to seksjoner
- Flere seksjoner som har lekkasje fra takvinduer
- Byttet takvinduer i flere seksjoner
- Maling av fellesarealer
- 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:

- Årlig takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Thermofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brann sikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunde

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSType:

Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav en seksjon er et traforom. 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, 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 31.12.2019 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 2019:

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 underskudd på kr 52.621,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

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

- takarbeider og andre utbedringer som følge av vannskader
- malingsarbeider
- oppussing av ganger fellesarealer
- byttet vinduer
- utarbeidelse av o-plan brannanlegg

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 42.491 per 31.12.19.

	2019	2018
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	308 793	14 809
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	76 040	66 333
Bankinnskudd, kontanter og lignende	144 159	344 722
Sum omløpsmidler	528 993	425 864
Leverandørgjeld	130 627	71 561
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	355 875	184 235
Disponible midler	42 491	170 069

BUDSJETT:

Budsjettet for 2020 er behandlet av styret.

Det er behov for nytt låneopptak med kr 3.500.000,-, for å kunne utføre følgende prosjekter i 2020:

Pnr	Prosjektnavn	B2020
1	Lekkasje nr. 33	350 000
2	Lekkasje nr. 35	450 000
3	Lekkasje nr. 51	150 000
4	Lekkasje nr. 49	100 000
5	Bytte alle takvinduer	1 500 000
6	Vinduer Østvegg	500 000
7	El - biler	500 000
8	Etterisolering nr 72/73	200 000
9	Innvendig oppussing av fellesareal	50 000
10	Vanninntrenging garasje	100 000
11	Rekkverk B-inngang i 2. etg	20 000
		3 920 000

Som tidligere informert er det et stort behov for vedlikeholdsarbeid i sameiets fellesarealer og i enkelte seksjonsleiligheter, både utvendig og innvendig konstruksjon. Styret ser det som nødvendig å ta opp et lån for å utbedre dette før situasjonen utvikler seg til det blir enda verre.

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 1.1.2020. Økningen tar bl.a. høyde for nytt låneopptak og dertil økte kapitalkostnader, så det vil ikke bli en ytterligere økning av felleskostnadene ved et låneopptak.

Styret foreslår at budsjettet som viser et underskudd på kr 2.190.806,- godkjennes. Underskuddet finansieres via nytt låneopptak på kr 3.500.000,- med en nedbetalingstid på 25 år, for å ha kapital til å utbedre vedlikeholdsarbeidene og El-bil lading ref. Sak 6.2. Budsjettet for 2020 justeres med økte rentekostnader som følge av nytt lån.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Sameiet Phønix

Drammen, 10.02.2020

Stine Holm Fredriksen
Styreleder

Berit Irene Kielich
Styremedlem

Kari Louise Bråthen Best
Styremedlem

Ola Kristoffer Fuglestad
Styremedlem

Sameiet Phønix

Resultatregnskap

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)	Budsjett 2020
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	1	-3 285 660	-3 582 907	-3 614 600	-31 693	-3 941 076
3900	Annen driftsrelatert inntekt	1	0	-2 700	0	2 700	-2 400
3	Sum driftsinntekter		-3 285 660	-3 585 607	-3 614 600	-28 993	-3 943 476
5330	Styrehonorar		150 000	150 000	150 000	0	150 000
5400	Arbeidsgiveravgift		21 150	21 150	21 150	0	21 150
5	Lønn og personalkostnader	3	171 150	171 150	171 150	0	171 150
6200	Elektrisitet		256 838	232 694	242 700	10 006	223 700
6300	Leie lokale		4 500	1 500	5 000	3 500	4 500
6320	Renovasjonsavgift		185 901	198 742	200 000	1 258	206 700
6321	Vann- og avløpsavgift		0	0	9 000	9 000	0
6360	Renhold		156 020	181 697	163 600	-18 097	163 600
6370	Vaktmestertjenester		209 544	246 828	167 500	-79 328	249 100
6390	Annen kostnad lokaler		0	0	0	0	0
6400	Leie maskiner		0	7 505	0	-7 505	15 000
6490	Annen leiekostnad		12 856	0	0	0	0
6491	Containerleie		7 083	3 542	10 000	6 459	10 000
6550	Driftsmateriale		41 578	12 446	43 300	30 854	15 000
6701	Honorar revisjon		9 034	3 500	8 200	4 700	8 450
6705	Forretningsførerhonorar		91 213	85 000	83 200	-1 800	87 550
6720	Honorar for økonomisk rådgivning		0	11 536	2 400	-9 136	10 000
6725	Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget		92 094	0	15 000	15 000	20 000
6790	Annen fremmed tjeneste		26 728	15 000	20 000	5 000	20 000
6793	Teknisk rådgivning		0	25 178	0	-25 178	10 000
6791	Konsulenttjenester		28 389	0	25 000	25 000	0
6800	Kontorrekvisita		1 258	564	2 500	1 936	2 500
6810	Data/EDB kostnad		0	25 055	0	-25 055	22 070
6815	Internett / TV		166 366	168 287	147 800	-20 487	173 100
6820	Trykksak		6 781	0	0	0	0
6890	Annen kontorkostnad		30 451	0	0	0	0
6940	Porto		1 024	210	5 000	4 790	1 500
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	231	0	-231	0
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		149	0	0	0	0
7395	Velferdskostnader		805	0	2 000	2 000	0
7400	Kontingent, fradragsberettiget		1 550	1 550	1 000	-550	2 090
7420	Gave, fradragsberettiget		0	298	0	-298	500
7500	Forsikringspremie		189 651	189 817	190 000	183	199 300
7700	Styremøter		0	0	2 000	2 000	0
7740	Øreavrounding		0	69	0	-69	0
7770	Bank og kortgebyr		3 241	5 342	3 000	-2 342	5 000
7771	Fakturagebyr		-420	1 961	0	-1 961	0
7790	Annen kostnad		0	7 705	0	-7 705	0
7799	Rydding i reskonto		0	480	0	-480	0
7830	Tap på fordringer		0	4 115	0	-4 115	0
7831	Endring i avsetning tap på fordringer		0	7 041	0	-7 041	0
6 / 7	Driftskostnader		1 522 632	1 437 893	1 348 200	-89 693	1 449 660

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)	Budsjett 2020
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		1 563 528	1 136 671	1 470 000	333 329	4 000 000
6601	Drift/vedlikehold VVS		1 313	9 425	0	-9 425	0
6602	Drift/vedlikehold elektro		73 245	335 554	80 000	-255 554	20 000
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg		122 320	115 124	80 000	-35 124	100 000
6604	Drift/vedlikehold heisanlegg		1 527 453	32 570	22 500	-10 070	45 000
6605	Drift/vedlikehold brannsikring		68 800	107 598	70 000	-37 598	82 520
6607	Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		9 194	9 863	0	-9 863	0
6611	Drift/vedlikehold garasjeanlegg		4 031	94 189	5 000	-89 189	100 000
6614	Egenandel forsikring		16 000	40 000	12 000	-28 000	20 000
66	Reparasjon og vedlikehold	4	3 385 884	1 880 995	1 739 500	-141 495	4 367 520
6 / 7	Driftskostnader		5 079 665	3 490 038	3 258 850	-231 188	5 988 330
	Driftsresultat		1 794 005	-95 570	-355 750	-260 180	2 044 854
8050	Annen renteinntekt		-18 584	0	0	0	0
8051	Renteinntekter bank		-1 037	-215	-1 000	-785	-1 000
8070	Annen finansinntekt		0	-700	0	700	0
8151	Renter lån		119 714	144 532	141 000	-3 532	143 452
8170	Annen finanskostnad		3 070	4 574	3 500	-1 074	3 500
8	Finansinntekt/-kostnad	5	103 163	148 190	143 500	-4 690	145 952
	Resultat før skatt/eord.poster		1 897 168	52 621	-212 250	-264 871	2 190 806

Inntekter vises i minus og kostnader i pluss. Resultat i minus tilsvare et overskudd.

Balansen

Kto.gr.	Tekst	Note	2019	2018
10	Immaterielle eiendeler o.l.		0	0
11	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
12	Transportmidler, inventar og maskiner o.l.		0	0
13	Finansielle anleggsmidler		0	0
	Sum anleggsmidler		0	0
14	Varelager og forskudd til leverandører		0	0
15	Kortsiktige fordringer		308 793	14 809
17	Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.		76 040	66 333
	Sum varer og fordringer	6	384 833	81 142
19	Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	144 159	344 722
	Sum omløpsmidler		528 993	425 864
	Sum eiendeler		528 993	425 864
20	Egenkapital	8	-3 392 552	-3 339 931
	Sum egenkapital		-3 392 552	-3 339 931
21	Avsetning for forpliktelser		0	0
22	Annen langsiktig gjeld	9	3 435 043	3 510 000
23	Kortsiktige konvertible lån, obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
24	Leverandørgjeld	10	130 627	71 561
25	Betalbar skatt		0	0
26	Skattetrekk og andre trekk		0	0
27	Skyldige offentlige avgifter		0	0
29	Annen kortsiktig gjeld	10	355 875	184 235
	Sum gjeld		3 921 545	3 765 796
	Sum gjeld og egenkapital		528 993	425 864
	Totalt balanse		0	0

Sameiet Phønix

Drammen, 24.02.2020


Stine Holm Fredriksen
Styreleder


Berit Irene Kielich
Styremedlem


Kari Louise Bråthen Best
Styremedlem


Ola Kristoffer Fuglestad
Styremedlem

Noter Sameiet Phønix

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 utleie av bod.

Note 3 - Lønn og personalkostnader

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2018/2019. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1.880.995,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*). Dette gjelder serviceavtaler, snørydding og grønn skjøtsel. I tillegg er det utført takarbeider og andre utbedringer som følge av vannskader, malingsarbeider, oppussing av ganger fellesarealer, byttet vinduer, utarbeidelse av o-plan brannanlegg og andre mindre reparasjoner.

Note 5 - Finansinntekt og -kostnad

Rente- og finansinntekter utgjør kr 916,-, mens rente- og finanskostnader utgjør 149.106,-, hvorav 144.532,- gjelder rentekostnader på lån.

Note 6 - Varer og fordringer

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser eller forskuddsinnbetalinger vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør 0,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på 308.793,-. Av disse gjelder 271.894,- fakturering av felleskostnader for januar 2020 (forfall 1.1.2020). I tillegg er det en eier som har betalt inn 6.886,- til feil konto. Reelle restanser per 31.12.19 er 30.013,10.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 7.041,- og er avsatt til tap.

Note 7 - Bankinnskudd, kasse og lignende

Sameiet har 144.159,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

nr.	Konto	bankkto.nummer	Regnskap 2019	Regnskap 2018
1920	Bankinnskudd HB	9493.05.93723	144 115	153 485
1921	Sparekonti HB	9493.05.93707	41	0
1922	Driftskonto OBOS-banken	9820.17.81272	0	191 197
1923	Sparekonto OBOS-banken	9820.17.26115	0	40
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.93715	3	0
			144 159	344 722

Note 8 – Egenkapital

Sameiet har en negativ egenkapitalen på 3.392.552,- korrigert for faktisk resultat 2019.

Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak.

Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Inngående balanse	-3 339 931	-1 442 763
Fra årets resultat	-52 621	-1 897 168
Faktisk egenkapital hittil i år	-3 392 552	-3 339 931

Note 9 – Langsiktig gjeld

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9493.70.37419

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

Årlig rentesats: 4,20% fra 29.10.19

Dato siste termin: 30.01.2043

Per 31.12.2018	3 510 000
Nedbetalt i år	-74 957
Sum lån	3 435 043

Note 10 – Annen kortsiktig gjeld

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.19.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; gjelder påløpte renter, påløpte leverandørkostnader (periodisering) og felleskostnader med forfall 01.01.2020.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Phønix

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Phønix.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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.

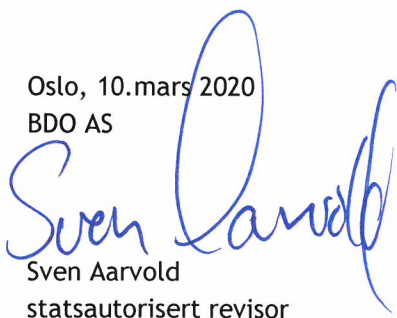
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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.

Oslo, 10.mars 2020
BDO AS



Sven Aarvold
statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Reseksjonering (parkeringsplasser/boder)

Forslagstiller: styret

Forslag til vedtak: Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.2 El-bil

Forslagstiller: styret

Som diskutert på tidligere årsmøter har sameiet vårt et behov for El-bil lading for El-bil og hybrid. Det ble da opplyst om at hver seksjonseier må være med på å bekoste felles infrastruktur til dette.

Eget ladepunkt må seksjonseier bekoste selv.

Styret søker Viken Fylkeskommune om støtte til infrastruktur, dette kan utgjøre opptil 20 %, her er det løpende søknadsfrist.

Tilskuddsordningen er et av tiltakene for å styrke nærings- og samfunnslivet i Viken som følge av koronakrisen.

Forslag til vedtak: Det settes av 500 000,- i budsjettet til å dekke infrastrukturen til El-bil og hybrid lading.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 1 medlem til styret for to år.

Ola Fuglesteg ble valgt som styremedlem i 2018, og hans styreverv er nå på valg.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Valgkomiteen frembringer forslag om at Ola Fuglesteg fortsetter i to nye år (til 2022).

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 10.06.2020.

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.

