



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 827 380
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 356 454	2 207 059
Sum inntekter		2 356 454	2 207 059
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 871 679	1 708 065
Sum kostnader		1 985 779	1 822 165
Driftsresultat		370 675	384 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 250	22 627
Sum finansinntekter		21 250	22 627
Annen finanskostnad		337 215	301 579
Sum finanskostnader		337 215	301 579
Netto finans		-315 965	-278 952
Resultat før skattekostnad		54 710	105 942
Årsresultat		54 710	105 942
Totalresultat		54 710	105 942
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 710	105 942
Sum overføringer og disponeringer		54 710	105 942



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 618	5 618
Andre fordringer		11 400	11 400
Sum finansielle anleggsmidler		17 018	17 018
Sum anleggsmidler		17 018	17 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 843	5 853
Andre fordringer		60 264	56 052
Sum fordringer		66 107	61 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 802	1 075 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 802	1 075 815
Sum omløpsmidler		742 909	1 137 720
SUM EIENDELER		759 927	1 154 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 759 835	3 814 545
Sum opptjent egenkapital		-3 759 835	-3 814 545
Sum egenkapital		-3 759 835	-3 814 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 350 407	4 428 025
Sum annen langsiktig gjeld		4 350 407	4 428 025
Sum langsiktig gjeld		4 350 407	4 428 025
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 794	35 467
Leverandørgjeld		155 858	499 852
Annen kortsiktig gjeld		11 703	5 939
Sum kortsiktig gjeld		169 355	541 258
Sum gjeld		4 519 762	4 969 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		759 927	1 154 738



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 578702

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 827 380
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 356 454	2 207 059
Sum inntekter		2 356 454	2 207 059
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 871 679	1 708 065
Sum kostnader		1 985 779	1 822 165
Driftsresultat		370 675	384 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 250	22 627
Sum finansinntekter		21 250	22 627
Annen finanskostnad		337 215	301 579
Sum finanskostnader		337 215	301 579
Netto finans		-315 965	-278 952
Resultat før skattekostnad		54 710	105 942
Årsresultat		54 710	105 942
Totalresultat		54 710	105 942
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 710	105 942
Sum overføringer og disponeringer		54 710	105 942



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		5 618	5 618
Andre fordringer		11 400	11 400
Sum finansielle anleggsmidler		17 018	17 018
Sum anleggsmidler		17 018	17 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		5 843	5 853
Andre fordringer		60 264	56 052
Sum fordringer		66 107	61 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		676 802	1 075 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 802	1 075 815
Sum omløpsmidler		742 909	1 137 720
SUM EIENDELER		759 927	1 154 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 759 835	3 814 545
Sum opptjent egenkapital	-3 759 835	-3 814 545
Sum egenkapital	-3 759 835	-3 814 545
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 350 407	4 428 025
Sum annen langsiktig gjeld	4 350 407	4 428 025
Sum langsiktig gjeld	4 350 407	4 428 025
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 794	35 467
Leverandørgjeld	155 858	499 852
Annen kortsiktig gjeld	11 703	5 939
Sum kortsiktig gjeld	169 355	541 258
Sum gjeld	4 519 762	4 969 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	759 927	1 154 738



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2952

BOLIGSAMEIET EIKA-TRE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Østerås Skole - Eiksveien 104, 1361 Østerås.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Orienteringssak - Rehabilitering
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET EIKA-TRE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Anne Gro Mæland og Aleksander Gjermundsen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 2952 Årsrapport og årsberetning.pdf
- 2. 2952 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 2952 Boligsameiet Eika-Tre.pdf

Sak 6

Orienteringssak - Rehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om prosjektet, status og videre fremdrift.

Forslag til vedtak
Tatt til orientering



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Gro Mæland

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Gjermundsen
- Foreslås og velges på årsmøte
- Tom Marius Holter

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Richard Pedersen



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Gro Mæland	Eiksveien 53
Styremedlem	Aleksander Gjermundsen	Eiksveien 55
Styremedlem	Tom Marius Holter	Eiksveien 51
Styremedlem	Bjørn Richard Pedersen	Eiksveien 55
Varamedlem	Line Kristel Hansen	Eiksveien 55

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret.eikatre@gmail.com. Se Boligsameiet Eika-Tres hjemmeside på www.vibbo.no/2952 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Parkering

Sameie disponerer 23 parkeringsplasser ut og 6 garasjeplasser i Eiksmarka Garasjer AS. Alle plassene blir tildelt etter søknad fra beboere eller leietagere som eier egen bil. Søkere vil bli satt på venteliste om alle plassene er opptatt. Normalt sett har det ikke vært lang ventetid. Ved utgangen av 2024 var alle plassene og garasjene opptatt.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Eika-Tre

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Eika-Tre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975827380, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

34 16

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

Boligsameiet Eika-Tre har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.



Årsberetning / Styrets arbeid for Eika Tre

- Styret har holdt 6 styremøter siden forrige årsmøte

STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE SAKER:

- Styret har dette året jobbet utbedring av små mindre vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen. Bygningsmassen vår begynner å bli sliten og trenger stadig vedlikehold.
- Styret jobber kontinuerlig med sameiets økonomi.
 - Kassakreditten står fortsatt om det skal skje utfordringer store skader som må betales raskt.
 - Bærum kommune har fortsatt med å øke de kommunale utgifter i 2024. Det som er positivt er at de har gått over til månedlige trekk, slik at det er bedre å planlegge budsjettet.
 - Finansierings- og lånemodeller for vedlikeholdsprosjekt jobbes det med.
 - Styret vil fortsette å jobbe med OBOS om å finne ulike modeller for å finansiere dette, og er også interessert i hva beboerne har av forslag til hvordan dette kan finansieres. Vi vet at mange synes husleien i dag allerede er høy.
- Sameie har et stort vedlikeholdsprosjekt foran seg som vil påvirke vår økonomi, med tentativ oppstart vår/sommer 2027.
 - Dette er vedlikehold som må gjennomføres
 - Prosjektet vil bestå av bla.:
 - Renovering og etterisolering av fasader og renovering av balkonger.
 - Ferdigstilling av gjenstående vindusutskifting
 - Drenering rundt 53.
 - Asfaltering
 - Styret har inngått avtale med firma/fagperson som har bistått oss med prosjektbeskrivelse og kostnadsoverslag
- I fjor ble det skiftet vinduer i en leilighet. Kostandene pr leilighet har også økt i 2024. Denne leilighet ble skiftet uten ytterligere lån, og tatt fra sameiets kontobeholding.
- Programmet er fortsatt vil være pågående.
- Vurderingen fra styret er at vi venter med de resterende leiligheter til fasadene tas.



- Fibernett avtalen med Telenor er implementert og fungerer bra. Telenor har også økt kostnadene pr leilighet i 2024. Sameie har en bindingstid på 5 år fra avtalen ble inngått.
- Det er gjennomført brannvernkontroll.
 - Ny feieluker ble montert februar 2024
- Vårdugnad ble gjennomført i mai og høstdugnaden var i oktober.
 - Beskjæring av beplantning på eiendommen
 - Vedlikehold av utemøbler og fellesarealer
- Oppdatert postkasseskilt og ringeklokkeskilt.
- Jobbet med diverse beboersaker.
- Forvaltning av parkeringsplasser til beboere.
 - Leiekontrakter for parkeringsplass og garasjer er ferdigført og vil bli lagret.
- Elbilladingen fungerer bra. Nye ordninger vedrørende hvordan sameie betaler til Elaway fungerer bra. Sameie får tilbakebetalt det som er betalt inn for mye.

For styret , 11.05.2025

Styreleder,

Anne Gro Mæland



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Sameiets driftsinntekter i 2024 var kr 2 356 454, hvorav hoveddelen kommer fra felleskostnader (kr 2 338 874, jf. note 2). I tillegg hadde sameiet ladeinntekter for elbil på kr 17 580. Inntektene er i tråd med budsjett.

Driftskostnadene endte på kr 1 985 779, som er noe høyere, men tilnærmet iht budsjettet (kr 1 972 608), jf. note 3–10. Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold samt TV/anlegg og andre driftskostnader, mens flere poster – som forsikring og konsulenthonorarer – ble lavere enn planlagt. Avviket for bruk av konsulenter er som følge av at byggteknisk rådgivning er ført under drift og vedlikehold.

Finanskostnadene utgjorde kr 337 215 i 2024 (note 12), hovedsakelig renter og gebyrer på lån i OBOS-banken. Dette var noe høyere enn budsjettet. Samtidig mottok sameiet kr 21 250 i finansinntekter (note 11), hovedsakelig tilknyttet kundeutbytte fra Gjensidige. Årsresultatet ble dermed et lite overskudd på kr 54 710, som reduserer udekket tap i balansen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12.2024 var kr 573 554, som er kr 22 908 lavere enn året før, tilsvarende en reduksjon på 3,8 %. Endringen skyldes i hovedsak reduserte bankinnskudd sammenlignet med året før.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Det er altså ikke budsjettet med noen vindusutskiftings, ref. orienteringssak – sak 6 i innkallingen.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET EIKA-TRE ORG.NR. 975 827 380, KUNDENR. 2952

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 338 874	2 203 002	2 353 000	2 353 000
Ladeinntekter EL-bil		17 580	0	0	0
Andre inntekter		0	4 057	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 356 454	2 207 059	2 353 000	2 353 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 412	-17 196	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 615	-80 355	-83 800	-88 000
Konsulenthonorar	6	-14 673	-19 638	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-619 721	-514 897	-588 200	-141 500
Forsikringer		-150 183	-163 109	-179 500	-171 000
Kommunale avgifter	8	-330 299	-291 730	-331 100	-390 000
Energi/fyring	9	-66 413	-48 493	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 356	-203 145	-224 208	-241 000
Andre driftskostnader	10	-364 008	-369 502	-316 700	-376 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 985 779	-1 822 165	-1 972 608	-1 657 100
DRIFTSRESULTAT		370 675	384 894	380 392	695 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 250	22 627	0	0
Finanskostnader	12	-337 215	-301 579	-326 000	-326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-315 965	-278 952	-326 000	-326 000
ÅRSRESULTAT		54 710	105 942	54 392	369 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		54 710	105 942		



BOLIGSAMEIET EIKA-TRE ORG.NR. 975 827 380, KUNDENR. 2952

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 618	5 618
Langsiktige fordringer	13	11 400	11 400
SUM ANLEGGSMIDLER		17 018	17 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 843	5 853
Forskuddsbetalte kostnader		60 264	56 052
Driftskonto OBOS-banken		676 802	1 075 815
SUM OMLØPSMIDLER		742 909	1 137 720
SUM EIENDELER		759 927	1 154 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 759 835	-3 814 545
SUM EGENKAPITAL		-3 759 835	-3 814 545
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 350 407	4 428 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 350 407	4 428 025
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 703	5 939
Leverandørgjeld		155 858	499 852
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)		0	0
Påløpte renter		1 794	28 768
Påløpte avdrag		0	6 699
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 355	541 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		759 927	1 154 738
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 02.05.2025
Styret i Boligsameiet Eika-Tre

Anne Gro Mæland Tom Marius Holter

Bjørn Richard Pedersen Aleksander Gjermundsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 028 216
TV/Internett	224 208
Parkering	61 250
Garasje	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 338 874

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 673
SUM KONSULENTHONORAR	-14 673

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Feieluke, Pipehatt AS	-95 318
Malerarbeid, Malerfirmaet Jonas Olsson AS	-227 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-322 818
Drift/vedlikehold bygninger	-198 118
Drift/vedlikehold elektro	-70 285
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 501
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-619 721

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-232 650
Feieavgift	-7 071
Renovasjonsavgift	-90 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-330 299

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-43 958
Andre fyringskostnader	-22 455
SUM ENERGI / FYRING	-66 413

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 853
Annen leiekostnad	-45 747
Annet driftsmateriale	-530
Vaktmestertjenester	-176 218
Renhold ved firmaer	-56 993
Snørydding	-48 000
Andre fremmede tjenester	-877
Kontingenter	-15 840
Bank- og kortgebyr	-2 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 008

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 170
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	428
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 652
SUM FINANSINNTEKTER	21 250

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-331 715
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 500
SUM FINANSKOSTNADER	-337 215

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Eiksmarka Garasjer AS.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: kr. 5 618,- og kr. 11 400,-. Det er 6 garasjer som sameiet disponerer, og som leies ut til beboerne.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2021	-4 060 570
Økning 2022	-599 175
Nedbetalt tidligere	231 720
Nedbetalt i år	77 618
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 350 407



Resultatanalyse 2024 Boligsameiet Eika-tre

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 338 874	2 353 000	14 126	1 %
Ladeinntekter EL-bil	17 580	0	-17 580	100 %
Sum driftsinntekter	2 356 454	2 353 000	-3 454	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 100	0	0 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 412	-10 000	-3 588	36 %
Forretningsførerhonorar	-84 615	-83 800	815	-1 %
Konsulenthonorar	-14 673	-75 000	-60 327	80 %
Drift og vedlikehold	-619 721	-588 200	31 521	-5 %
Forsikringer	-150 183	-179 500	-29 317	16 %
Kommunale avgifter	-330 299	-331 100	-801	0 %
Energi/fyring	-66 413	-50 000	16 413	-33 %
TV-anlegg/bredbånd	-235 356	-224 208	11 148	-5 %
Andre driftskostnader	-364 008	-316 700	47 308	-15 %
Sum driftskostnader	-1 985 779	-1 972 608	13 171	-1 %
Driftsresultat	370 675	380 392	9 717	3 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	21 250	0	-21 250	100 %
Finanskostnader	-337 215	-326 000	11 215	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-315 965	-326 000	-10 035	3 %
Årsresultat	54 710	54 392	-318	-1 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET EIKA-TRE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4C222-7TE4N-TAZTB-80T6Z-047W1-1JGH



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 13:42:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4C222-7TE4N-TAZTB-8OT6Z-047W1-1JGH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 21



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 2952 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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