



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 381 013	1 786 792
Sum inntekter		2 381 013	1 786 792
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	106 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 444	13 333
Annen driftskostnad		2 760 244	5 726 893
Sum kostnader		2 878 788	5 846 624
Driftsresultat		-497 775	-4 059 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 439	25 425
Sum finansinntekter		30 439	25 425
Annen finanskostnad		343 424	138 482
Sum finanskostnader		343 424	138 482
Netto finans		-312 986	-113 057
Resultat før skattekostnad		-810 761	-4 172 888
Årsresultat		-810 761	-4 172 888
Totalresultat		-810 761	-4 172 888
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-810 761	-4 172 888
Sum overføringer og disponeringer		-810 761	-4 172 888



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	4 445
Sum varige driftsmidler		1	4 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	4 445
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 718	10 000
Andre fordringer		415 248	302 811
Sum fordringer		434 966	312 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		-364 617	977 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-364 617	977 861
Sum omløpsmidler		70 349	1 290 672
SUM EIENDELER		70 350	1 295 118

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 819 876	4 009 115
Sum opptjent egenkapital		-4 819 876	-4 009 115
Sum egenkapital		-4 819 876	-4 009 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 790 946	4 922 368
Sum annen langsiktig gjeld		4 790 946	4 922 368
Sum langsiktig gjeld		4 790 946	4 922 368
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 313	1 510
Leverandørgjeld		37 918	350 302
Annen kortsiktig gjeld		20 049	30 052
Sum kortsiktig gjeld		99 280	381 864
Sum gjeld		4 890 226	5 304 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 350	1 295 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543059

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 996 906 086
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 381 013	1 786 792
Sum inntekter		2 381 013	1 786 792
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	106 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 444	13 333
Annen driftskostnad		2 760 244	5 726 893
Sum kostnader		2 878 788	5 846 624
Driftsresultat		-497 775	-4 059 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 439	25 425
Sum finansinntekter		30 439	25 425
Annen finanskostnad		343 424	138 482
Sum finanskostnader		343 424	138 482
Netto finans		-312 986	-113 057
Resultat før skattekostnad		-810 761	-4 172 888
Årsresultat		-810 761	-4 172 888
Totalresultat		-810 761	-4 172 888
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-810 761	-4 172 888
Sum overføringer og disponeringer		-810 761	-4 172 888



Organisasjonsnr: 996 906 086
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	4 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	4 445
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 718	10 000
Andre fordringer		415 248	302 811
Sum fordringer		434 966	312 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-364 617	977 861
Sum omløpsmidler		70 349	1 290 672
SUM EIENDELER		70 350	1 295 118
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 819 876	4 009 115
Sum opptjent egenkapital	-4 819 876	-4 009 115
Sum egenkapital	-4 819 876	-4 009 115
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 790 946	4 922 368
Sum annen langsiktig gjeld	4 790 946	4 922 368
Sum langsiktig gjeld	4 790 946	4 922 368
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 313	1 510
Leverandørgjeld	37 918	350 302
Annen kortsiktig gjeld	20 049	30 052
Sum kortsiktig gjeld	99 280	381 864
Sum gjeld	4 890 226	5 304 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 350	1 295 118



Organisasjonsnr: 996 906 086
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2693

Boligsameiet Teisenveien 3



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Teisenveien 3

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:

29. april 2024 kl. 18:00, Teisenveien 5, Teisen Omsorg Frelsesarmeen .

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. Fastsettelse av honorarer
7. Sjøplekassene
8. Vaske dama
9. Ringeklokkene ute i A.B
10. Postkassene
11. Kum på gårdsplassen
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Teisenveien 3



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jarle Skarstein er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 rådgiver Magnus Arneberg-Bauer v/OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 94 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 94 000.



Sak 7

Søpplekassene

Forslag fremmet av:

Chimmy Berit Heggland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det må gå an å få de litt penere

Forslag til vedtak

Ta og skifte ut lokket få nye og male dørene i litt friske farger .

Sak 8

Vaske dama

Forslag fremmet av:

Chimmy Berit Heggland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

VASKER ALT FOR DÅRLIG INGEN LUKT ,TØRKER IKKE OVER NOE TING TAR IKKE MELLOM SPINKLENE GJØR IKKE DET EN FORVENTER AV EN ,DET ER FOR SLETT ARBEID

Forslag til vedtak

Få tilbake lida da ble det rent og en kjente at de hadde vasket .

Sak 9

Ringeklokkene ute i A.B

Forslag fremmet av:

Chimmy Berit Heggland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da det er flere av dem som ikke virker .og der en setter inn navn er det mye som er ødelagt

Forslag til vedtak

FÅ ORDNET PÅ DET .



Sak 10

Postkassene

Forslag fremmet av:

Chimmy Berit Heggland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De ser ikke ut med lapper på kryss og tvers,

Forslag til vedtak

det skal bare stå enten bare etternavn , ellers så må det komme nye men det blir for dyrt, Men en trenger ikke ha alle ungene klistra opp også må det kuttes ned på navnene hvertfall etternavn

Sak 11

Kum på gårdsplassen

Forslag fremmet av:

Chimmy Berit Heggland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en kum på gårdsplassen men den ble dekket over da det var lagt asfalt ,den har bestandig vært der da jeg vasket trappa for mange år siden ble vannet helt ned der ,og da var det ingen av dere som bor her nå som bodde her da .

Forslag til vedtak

Få titta på den da det er så mye vann her i gården ,og atmå også gjør borte ved D Blokka så vannet renner ned

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarle Skarstein	Harald Halvorsens Vei 23 B
Nestleder	Khosro Khoshnood	Teisenveien 3 D
Styremedlem	Bianka Liliana N Harstveit	Lilloe Olsens vei 12
Varamedlem	Tiet Hanh Tran	Dronningens Gate 24

Valgkomiteen

Chimmy Berit Heggland Teisenveien 3 B

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Teisenveien 3

Sameiet består av 52 seksjoner.

Boligsameiet Teisenveien 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996906086, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

132 9

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

Boligsameiet Teisenveien 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Sameiet sin postadresse i 2023:

S. 2693 Boligsameiet Teisenveien 3
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Faktura adresse: fakturamottak@obos.no

Kontaktperson OBOS:
Margrethe Eggan
Tlf. 22 86 58 56
Mail. margrethe.eggan@obos.no

Takster og forsikringer

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Styret minner nok en gang om bestemmelsen i vedtektene som krever at den enkelte seksjonseier skal melde fra om skader, umiddelbart og uten opphold, til et av styremedlemmene og om nødvendig selv iverksette nødvendige tiltak for å hindre/ redusere følgeskader.

HMS Internkontrollsystem

Sameiet er pålagt å ha et internkontrollsystem som sikrer oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- /anleggsarbeid, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Sjekkliste for internkontroll er blitt sendt ut via Vibbo.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter samt flere mindre møter via telefon, samt i Teisenveien 3. I tillegg har det vært diverse kontakt med styremedlemmene over E-mail og telefon samt flere uformelle møter. OBOS har tatt ansvar for regnskap, utsending av fakturaer og purringer av felleskostnader. Gressklipp/vaktmester tjenester har blitt utført av Oslo og Viken Eiendomsdrift AS. Att.
Gisle Gustavsen
Tlf. 46 11 46 26
Mail: gisle@oved.no

Styreleder vil samtidig takke Chimmy Heggland for god hjelp gjennom året 2023.

Oppgradering av sameiet sitt VVS-anlegg har blitt fullført Q2 2023.

VVS Anlegg består nå av nedenstående oppgradert anlegg:

- Ny septiktank
- Ny septikpumpe og kvern
- Nytt avløpsrør fra boligblokk frem til offentlig avløp i Teisenveien
- Nytt rør for tilførsel av vann fra offentlig i Teisenveien med ny stoppekran ute.
- Alle avløpsrør i boligblokk er rørfornyet fra septiktank frem til sluk i bad.
- Flere toaletter og rør seksjoner i forbindelse med rørfornyng blitt byttet ut, dette er belastet/betalt av seksjonseiere i de ulike seksjoner.



Boligsameiet Teisenveien 3

Dette arbeid skal videre fremover bidra til å unngå lekkasjer fra sameiet sine rør. De er allikevel oppdaget mindre vanngjennomtrenginger, dette er i hovedsak vann fra bad som ikke har membran på bad og som allikevel dusjer direkte på badegulv.

Derfor, Dusjer på badrom skal ha dusjkabinett med eget avløp!

EL-Bil ladeanlegg:

Boligsameiet Teisenveien 3 har eget ladeanlegg for EL-biler og Hybrid biler.

Ladeanlegget **efes** av boligsameiet men **fakturerings og drift** er satt ut til Circle K.

Dette innebærer at Boligsameiet er ansvarlig for likviditet på lading (Eget strømabonnement for Boligsameiet Teisenveien 3) samt godkjenning av tilgang og pris til brukere.

Når likviditet er oppnådd hos Circle K utbetales overskudd av ladeinntekter til Boligsameiet Teisenveien 3, se regnskap.

Situasjonen i 2023 på likviditet mot Circle K var at abonnenter/sameier-e ikke hadde betalt inn utestående til Circle K, dette medførte at overskudd ikke ble betalt ut før styret fikk ryddet opp i dette. Dette har da blitt utbetalt fra Circle K ved årsslutt 2023.

De viktigste saker i perioden:

- 1.1 Tømming og rens av kloakk tank er utført vår og høst 2023.
- 1.2 Parkeringsordning har vært videreført.
- 1.3 Justering av felleskostnader for 2023 fra og 2 halvår Rentekostnader på lån.
- 1.4 Innkreving av felleskostnader i 2023 er utført av OBOS til konto 9820 37 99187
- 1.5 Rørfornyng av alle avløpsrør avsluttet i Q2 2023

Styret har som sedvane mottatt et antall klager på støy og bråk på ulike seksjoner, styret ber alle sameiere om å følge sameiet sine ordensregler samt å informere sine eventuelle leietagere om ordensregler og få disse til å overholdes. Samtidig ber styret om at søppel, mat og sigarettstumper ikke kastes ut fra balkonger, dette skaper både mistriksel, rotter og ekstra arbeid for sameiet.

Annen Informasjon

- 1.6 Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale om basic nett tilgang og TV kanaler fra Telia (Tidligere GET), Sameiet sitt avtale/kunde nummer er: 90990143
- 1.7 Boligsameiet Teisenveien 3 har en Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Seksjonseiere har også i denne avtale om rabatt på utførelse av arbeid i seksjonene. **Kontaktpunkt:** Tlf. 23 03 54 00 Ref. Adrian Bach. Opplys om Rammeavtale ved kontakt.
- 1.8 Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale med Anticimex A/S om skadedyr kontroll.
- 1.9 Boligsameiet Teisenveien 3 har vaktmester avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som sett i note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 28 930.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 8 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 430 000 til vedlikehold som omfatter generelt vedlikehold samt avsetning til 2 stk nye hoveddører til oppgang A/B og C/D

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Teisenveien 3.

Lån

Boligsameiet Teisenveien 3 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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 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. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WOLBE-FZAYW-UVTEC-5LMSX-E0FB1-XQMMNO



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 15:58:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WOLBE-FZAYW-UVTEC-5LMSX-E0FBT-XQMNO

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/validator>

15 av 24

Årsrapport.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 228 938	1 770 667	2 137 000	2 530 000
Ladeinntekter EL-bil		67 417	6 125	5 000	10 000
Andre inntekter	3	84 658	10 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 381 013	1 786 792	2 142 000	2 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-13 148	-10 575	-14 100
Styrehonorar	5	-94 000	-72 000	-75 000	-94 000
Avskrivninger	13	-4 444	-13 333	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 026	-12 690	-19 000	-15 000
Andre honorarer		-6 000	-21 250	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-98 508	-94 705	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-11 113	-27 910	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 403 543	-4 577 133	-780 000	-430 000
Forsikringer		-318 669	-245 690	-260 000	-320 000
Festeavgift		-2 463	-1 642	-2 000	-2 000
Kommunale avgifter	9	-278 050	-233 526	-278 000	-323 300
Energi/fyring		-70 011	-65 682	-60 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 281	-256 227	-278 000	-321 000
Andre driftskostnader	10	-263 580	-211 689	-246 000	-271 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 878 788	-5 846 624	-2 117 575	-1 980 400
DRIFTSRESULTAT		-497 775	-4 059 832	24 425	559 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 439	25 425	0	0
Finanskostnader	12	-343 424	-138 482	-260 000	-346 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-312 986	-113 057	-260 000	-346 000
ÅRSRESULTAT		-810 761	-4 172 888	-235 575	213 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-163 773		
Udekket tap		-810 761	-4 009 115		



Boligsameiet Teisenveien 3

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	4 445
SUM ANLEGGSMIDLER		1	4 445
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 769	12 919
Kundefordringer		19 718	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		337 790	289 892
Andre kortsiktige fordringer	14	59 690	0
Driftskonto OBOS-banken		-364 617	977 861
SUM OMLØPSMIDLER		70 350	1 290 672
SUM EIENDELER		70 350	1 295 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 819 876	-4 009 115
SUM EGENKAPITAL		-4 819 876	-4 009 115
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 790 946	4 922 368
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 790 946	4 922 368
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 049	24 872
Leverandørgjeld		37 918	350 302
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		30 725	1 510
Påløpte avdrag		10 588	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 180
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 280	381 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 350	1 295 118
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Boligsameiet Teisenveien 3

Oslo, 05.04.2024
Styret i Boligsameiet Teisenveien 3

Jarle Skarstein

Khosro Khoshnood

Bianka Liliana N Harstveit

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 190 592
Felleskostnader	1 038 346
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 228 938



Boligsameiet Teisenveien 3

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avfall fakturering	1 920
Avløp fakturering	41 813
Feriepenger tilbakeføring	5 180
Regnskapskorrigeringer	35
Rørlegger fakturering	35 710
SUM ANDRE INNTEKTER	84 658

NOTE: 4

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 94 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 016, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 026.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 538
SUM KONSULENTHONORAR	-11 113

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 820
Drift/vedlikehold VVS	-1 252 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 325
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 403 543



Boligsameiet Teisenveien 3

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-175 225
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-102 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 050

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 265
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 046
Lyspærer og sikringer	-4 487
Vaktmestertjenester	-147 840
Snørydding	-27 253
Andre fremmede tjenester	-16 900
Trykksaker	-216
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 016
Andre kontorkostnader	-4 184
Porto	-220
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 728
Kontingenter	-3 342
Bank- og kortgebyr	-3 089
Velferdskostnader	-5 995
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 580

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	914
Utbytte fra Gjensidige	28 395
SUM FINANSINNTEKTER	30 439

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-316 717
Renter på leverandørgjeld	-53
Renter og provisjon på kassekreditt	-26 654
SUM FINANSKOSTNADER	-343 424



Boligsameiet Teisenveien 3

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2020	31 112	
Avskrevet tidligere	-26 667	
Avskrevet i år	-4 444	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-4 444**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El bil lading -Circle K innbetaling	59 690
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 690

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	77 632	
Nedbetalt i år	131 422	
		-4 790 946
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 790 946



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	VVS anlegg	Sameiet har i 2023 ferdigstilt rehabilitering av sameiet sine avløpsrør gjennom rørfornyng. Med dette komplett avløp fra seksjoner frem til offentlig avløp utbedret. Samtidig er vanntilførsel fra offentlig nett utskiftet frem til boligblokken.
2023 - 2024	EL-Anlegg Vaskeri	Utskifting av elektrisk anlegg for Vaskerom. Samtidig er gammel 'kroneautomat' for vasking avsluttet og fjernet. Vasketider definert i vedtekter, skal uansett følges.
2023 - 2024	Brann sikring	Det ble i 2023 besluttet montasje av brannsikring i henhold til HMS. Brann slökkere og røykvarslere ble montert i fellesareal i 2024.
2023 - 2024	EL-Anlegg seksjoner	Det ble i 2023 definert hvordan eventuell nye kurser fra sikringsskap skal trekkes inn til seksjoner, dette da gjennom felles kanaler til seksjoner. Dette kan i 2024 ses i 1. etg i D blokk hvordan dette skal gjøres.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 2693 Selskapsnavn: Boligsameiet Teisenveien 3

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.