



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 660 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 376 110	1 659 030
Sum inntekter		1 376 110	1 659 030
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	45 640
Annen driftskostnad		783 915	1 056 708
Sum kostnader		824 991	1 102 348
Driftsresultat		551 119	556 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 924	13 593
Sum finansinntekter		52 924	13 593
Annen finanskostnad		261 401	179 593
Sum finanskostnader		261 401	179 593
Netto finans		-208 477	-166 000
Resultat før skattekostnad		342 642	390 682
Årsresultat		342 642	390 682
Totalresultat		342 642	390 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		342 642	390 682
Sum overføringer og disponeringer		342 642	390 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		504 438	468 538
Andre fordringer		1 262	8 932
Sum fordringer		505 700	477 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		381 863	38 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		381 863	38 108
Sum omløpsmidler		887 563	515 578
SUM EIENDELER		887 563	515 578

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		3 056 070	3 398 712
Sum opptjent egenkapital		-3 056 070	-3 398 712
Sum egenkapital		-3 056 070	-3 398 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 795 954	3 864 338
Sum annen langsiktig gjeld		3 795 954	3 864 338
Sum langsiktig gjeld		3 795 954	3 864 338
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 575	1 250
Leverandørgjeld		111 186	44 372
Annen kortsiktig gjeld		6 918	4 330
Sum kortsiktig gjeld		147 679	49 952
Sum gjeld		3 943 633	3 914 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		887 563	515 578



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384455

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 660 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 976 660 277
SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 376 110	1 659 030
Sum inntekter		1 376 110	1 659 030
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	45 640
Annen driftskostnad		783 915	1 056 708
Sum kostnader		824 991	1 102 348
Driftsresultat		551 119	556 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 924	13 593
Sum finansinntekter		52 924	13 593
Annen finanskostnad		261 401	179 593
Sum finanskostnader		261 401	179 593
Netto finans		-208 477	-166 000
Resultat før skattekostnad		342 642	390 682
Årsresultat		342 642	390 682
Totalresultat		342 642	390 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		342 642	390 682
Sum overføringer og disponeringer		342 642	390 682



Organisasjonsnr: 976 660 277
SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		504 438	468 538
Andre fordringer		1 262	8 932
Sum fordringer		505 700	477 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		381 863	38 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		381 863	38 108
Sum omløpsmidler		887 563	515 578
SUM EIENDELER		887 563	515 578
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 056 070	3 398 712
Sum opptjent egenkapital		-3 056 070	-3 398 712



Sum egenkapital	-3 056 070	-3 398 712
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 795 954	3 864 338
Sum annen langsiktig gjeld	3 795 954	3 864 338
Sum langsiktig gjeld	3 795 954	3 864 338
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 575	1 250
Leverandørgjeld	111 186	44 372
Annen kortsiktig gjeld	6 918	4 330
Sum kortsiktig gjeld	147 679	49 952
Sum gjeld	3 943 633	3 914 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	887 563	515 578



Organisasjonsnr: 976 660 277
SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

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. 4134

Sameiet Sætreskogveien 4



Velkommen til årsmøte i Sameiet Sætreskogveien 4

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:

22. april 2024 kl. 18:00, Oppegård Velhus.

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.

Annen informasjon

Det blir et beboermøte etter det formelle årsmøtet.

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 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reseksjonering seksjon 11 og seksjon 28
8. Avtale om Telenor på felles fibertilknytning for TV og Internett for boligseksjonene.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sætreskogveien 4



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

Styrets innstilling

Styret ønsker at OBOS ved Stine Veiberg leder møtet.

Forslag til vedtak

Stine Veiberg foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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 Stine Veiberg foreslått. Protokollvitne velges i det fysiske 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 2023

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. 4134 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.



Sak 7

Reseksjonering seksjon 11 og seksjon 28

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget:

Det er tidligere vedtatt på to ulike årsmøter at seksjon 11 og 28 resekksjoneres. Seksjon 11 skal erstattes av fire nye boligseksjoner, og seksjon 28 (Kiwi) får større areal. Det blir en bod med teknisk rom igjen i seksjon 11. Reseksjoneringen medfører at sameiet får flere seksjoner og at eierbrøken utvides.

Forslag til vedtak

Tidligere vedtak opprettholdes. Seksjon 11 resekksjoneres slik at det opprettes fire nye seksjoner som får seksjonsnummer 30-33. Restareal i seksjon 11 opprettholdes som næringsseksjon 11. Seksjon 28 utvides med 160 kvadratmeter og får brøken utvidet tilsvarende. Endringer i seksjoner og tellere blir. Seksjon 28 økes til eierbrøk 995. Seksjon 11 reduseres fra 260 til 10. Ny seksjon 30 får eierbrøk 105, seksjon 31 får eierbrøk 61, seksjon 32 får eierbrøk 73 og seksjon 33 får eierbrøk 72. Se vedlagte tegninger for seksjonenes grenser.

Vedlegg

2. Reseksjonering tegninger.pdf

Sak 8

Avtale om Telenor på felles fibertilknytning for TV og Internett for boligseksjonene.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag har ikke sameiet avtale for tilknytning til fellesløsning for TV og Internett. Hver enkelt seksjonseier må ha egen avtale. Styret tror det vil være bedre og billigere med en felles løsning.

Sameiet har mottatt tilbud fra Telenor på felles fibertilknytning for TV og Internett.

Avtalen vil være bindende for alle 14 boligseksjonene, og forutsetter at alle må betale for begge tilknytningene. Avtalen vil gjelde i fem år.

Månedlig kostnad kr. 509 for hver boligseksjon og vil komme i tillegg til nåværende felleskostnader. Avgiften vil bli innkrevd sammen med felleskostnadene.

Næringsseksjonene kan koble seg til avtalen hvis de ønsker.

Avtalens innhold:

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker. Tilbud på fellesavtalen Frihet M Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem.



Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil. Alle beboerne får ny TV-boks med opptakstjeneste og ny bredbåndsruiter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg.

Da saken ikke medfører noen forpliktelser eller utgifter for næringsseksjonene vil styret anbefale at næringsseksjonene stemmer blankt.

Du finner mer informasjon om avtalen på Vibbo.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale med Telenor om fellesløsning for TV og Internett

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johannes Utne

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edvard Ajer
- Espen Erlandsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ibragim Haziev
- Torgils Matthias Utne



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johannes Utne	Kantorveien 1
Styremedlem	Edvard Ajer	Stockfleths Gate 35
Styremedlem	Espen Erlandsen	Granholmveien 72
Varamedlem	Ibragim Haziev	Sætreskogveien 4
Varamedlem	Marie Laetitia Kubwayo	Sætreskogveien 4
Varamedlem	Torgils Matthias Utne	Sætreskogveien 4

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post satreskogveien@styrerommet.no.

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Sætreskogveien 4

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Sætreskogveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976660277, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

244 126

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

Sameiet Sætreskogveien 4 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 Alpha Revisjon AS.



STYRETS ARBEID 2023

1. Styremøter

Styret har hatt 11 styremøter i 2023.

2. Årsmøter

Ordinært årsmøte ble gjennomført i mai.

3. Beboerinformasjon

Det har vært sendt ut beboerinformasjon via Vibbo.

Odin Gruppen trakk seg fra prosjektet om utbygging av Oppegård senter.

Det er avklart at det ikke blir noen påbygging med nye etasjer i Sætreskogveien 4.

Det vil heller ikke bli bygget på parkeringsplassen som sameiet leier av kommunen.

Leieavtalen utløper 2063.

De fire leilighetene på loftet vil bli ferdigstilt og solgt av Mokollen S4 AS.

Det planlegges et nytt bygg på trekanttomten nord for Sætreskogveien 4 hvor containerne står i dag. Denne er ikke sameiets eiendom.

Styret har besluttet fordeling av parkeringsplasser mellom de tre seksjonskategoriene:

Boligene inkl. nye boliger på loftet.....: 17

Kiwi.....: 21 To rekker ved butikkinngangen

Seksjoner eid av Mokollen S4 31.12.23....: 38

Kiwi har ansvar for vedlikehold, bortsett fra snørydding, av det parkeringsareal de disponerer.

Fordelingen er etter eierbrøk, og det er lagt til grunn at de nåværende 10

boligseksjonene har rett til egen parkeringsplass og gjestparkeringsplasser.

I forbindelse med utvidelsen av Kiwi vil bli klargjort for montering av ladestasjoner for

de 14 plassene til boligene. Sameiet har ingen kostnader ved denne klargjøringen.

Ladestasjoner må kjøpes av den enkelte seksjonseier.

Det er montert nytt calling anlegg for alle leilighetene. Kostnadene for de fire leilighetene på loftet er dekket av Mokollen S4 AS.

Sameiet har hatt dårlig likviditet i 2023, spesielt i annet halvår, da ca 60 % av løpende felleskostnader ikke ble betalt ved forfall. For å kunne innfri sameiets forpliktelser måtte styret inngå avtale med OBOS banken om kassakreditt. Kostnadene for kassakreditten ble dekket av seksjonseier. Per 31.12.23 var skyldige felleskostnader betalt.

4. Sameiets avtaler

Vaktmesteravtalen med Alt-Mann er forlenget.

Avtalen med Steinar Gjersrud AS om snøbrøyting på parkeringsplassene er forlenget.

Avtalen om salg av fellesareal til Sætreskogveien 4 AS for utvidelse av Kiwi butikken, vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.01.20. ble undertegnet. Kiwi planlegger å starte arbeidet i mars/april 2024.



Mokollen S4 AS' gjeld til sameiet er fortsatt ikke betalt. Mokollen S4 blir belastet for renter. Lånet skal tilbakebetales senest ved salg eller overdragelse av selskapet, eller selskapets seksjoner. (Lånet gjelder sameiets utlegg for loftet som skulle vært belastet Mokollen.)

5. Vedlikehold

Kun det mest nødvendige vedlikehold har vært utført i året pga. sameiets dårlige likviditet.

6. Utsikter for 2024

Styret forventer at de fire leilighetene på loftet blir ferdigstilt og solgt.

Kiwi butikken blir utvidet. Boligseksjonene vil få midlertidige parkeringsplasser i byggeperioden.

Boligseksjonene vil få nye parkeringsplasser klargjort for montering av ladestasjon.

Sameiet vil bli reseksjonert og fordelingsnøkkelen mellom Næring og bolig vil bli endret.

Mokollen vil selge noen av næringsseksjonene slik at sameiet får flere nye seksjonseiere.

Styret forventer at lånet til Mokollen S4 AS blir innfridd i løpet av året. Dette vil sammen med salgssummen for arealet til Kiwi styrke sameiets økonomi og likviditet.



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.

Driftsinntektene

Driftsinntektene er på kr 1 376 110. Dette er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene

Driftskostnadene er på kr 824 991. Dette er ca. kr 175 000 mindre enn budsjettert og skyldes blant annet lavere kommunale avgifter og lavere på energi/ fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 342 642 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 739 884.

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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre follo kommune fakturerer seksjonseierne direkte for abonnement vann bolig, abonnement avløp bolig og renovasjon. Forbruk vann- og avløp vil fortsatt bli fakturert sameiet og inngår i felleskostnadene.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sætreskogveien 4.

Lån

Sameiet Sætreskogveien 4 har 2 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 3 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Sætreskogveien 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sætreskogveien 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 24		4134 Årsrapport.pdf



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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 24

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

4134 Årsrapport.pdf



SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4 ORG.NR. 976 660 277, KUNDENR. 4134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 376 110	1 223 399	1 376 000	1 418 000
Andre inntekter		0	435 631	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 376 110	1 659 030	1 376 000	1 418 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 640	-5 640	-7 755
Styrehonorar	4	-36 000	-40 000	-40 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-7 125	-6 438	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 205	-81 930	-84 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-23 049	-43 139	-35 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-135 663	-64 129	-100 000	-100 000
Forsikringer		-101 032	-94 434	-101 000	-110 000
Festeavgift		-65 001	-65 001	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	8	-73 087	-164 970	-150 000	-200 000
Energi/fyring		-29 071	-82 403	-95 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-264 682	-454 264	-317 200	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-824 991	-1 102 348	-1 000 340	-1 135 755
DRIFTSRESULTAT		551 119	556 682	375 660	282 245
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 924	13 593	0	0
Finanskostnader	11	-261 401	-179 593	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-208 477	-166 000	0	0
ÅRSRESULTAT		342 642	390 682	375 660	282 245
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		342 642	390 682		



**SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4
ORG.NR. 976 660 277, KUNDENR. 4134**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 262	8 932
Kundefordringer		504 438	468 538
Driftskonto OBOS-banken		181 348	38 065
Sparekonto OBOS-banken		200 515	42
SUM OMLØPSMIDLER		887 563	515 578
SUM EIENDELER		887 563	515 578
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 056 070	-3 398 712
SUM EGENKAPITAL		-3 056 070	-3 398 712
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 795 954	3 864 338
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 795 954	3 864 338
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 918	4 330
Leverandørgjeld		111 186	44 372
Påløpte renter		24 789	1 250
Påløpte avdrag		4 786	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 679	49 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		887 563	515 578
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 20.03.2024, Digital signering
Styret i Sameiet Sætreskogveien 4

Johannes Utne /sign/

Espen Erlandsen /sign/

Edvard Ajer /sign/

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

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

INNETEKTER

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 seksjon 12 til seksjon 29	1 013 436
Felleskostnader seksjon 1 til seksjon 10	255 912
Felleskostnader seksjon 11 og seksjon 28	105 792
Strømförbruk fryser	970
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 376 110

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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 2022/2023, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 049
SUM KONSULENTHONORAR	-23 049

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 011
Drift/vedlikehold elektro	-83 162
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 490
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-135 663

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-73 087
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-73 087

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 185
Vaktmestertjenester	-182 741
Snørydding	-52 881
Andre fremmede tjenester	-2 528
Trykksaker	-1 485
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-275
Bank- og kortgebyr	-2 588
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-264 682

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	272
Renter av sparekonto i OBOS-banken	514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-787
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 678
Andre renteinntekter	42 247
SUM FINANSINNEKTER	52 924

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-193 866
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 427
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 108
SUM FINANSKOSTNADER	-261 401

**NOTE: 12****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.

EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	EK 01.01.	Resultat	EK 31.12.
Bolig	- 455 020	77 847	- 377 173
Næring	- 2 943 692	264 795	- 2 678 897
	- 3 398 712	342 642	- 3 056 070
SUM EGENKAPITAL / UDEKKET TAP			-3 056 070

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 100 000
Nedbetalt tidligere	189 257
Nedbetalt i år	41 026
	-2 869 717

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	46 405
Nedbetalt i år	27 358
	-926 237

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	- 3 795 954
------------------------------------	--------------------



4134 Sameiet Sætreskogveien 4

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2023		Sum
	Avd. BO	Avd. NÆ	
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	256 882	1 119 228	1 376 110
SUM DRIFTSINNEKTER	256 882	1 119 228	1 376 110
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	998	4 078	5 076
Styrehonorar	7 078	28 922	36 000
Revisjonshonorar	1 401	5 724	7 125
Forretningsførerhonorar	16 751	68 454	85 205
Konsulenthonorar	4 531	18 517	23 048
Drift og vedlikehold	26 671	108 992	135 663
Forsikringer	19 863	81 169	101 032
Festeavgift	12 779	52 222	65 001
Kommunale avgifter	14 369	58 718	73 087
Energi/fyring	3 022	26 049	29 071
Andre driftskostnader	30 585	234 098	264 683
SUM DRIFTSKOSTNADER	138 048	686 943	824 991
DRIFTSRESULTAT	118 834	432 285	551 119
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10 405	42 519	52 924
Finanskostnader	51 987	210 010	261 997
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-41 582	-167 491	-209 073
ÅRSRESULTAT	77 252	264 794	342 046



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79372544.

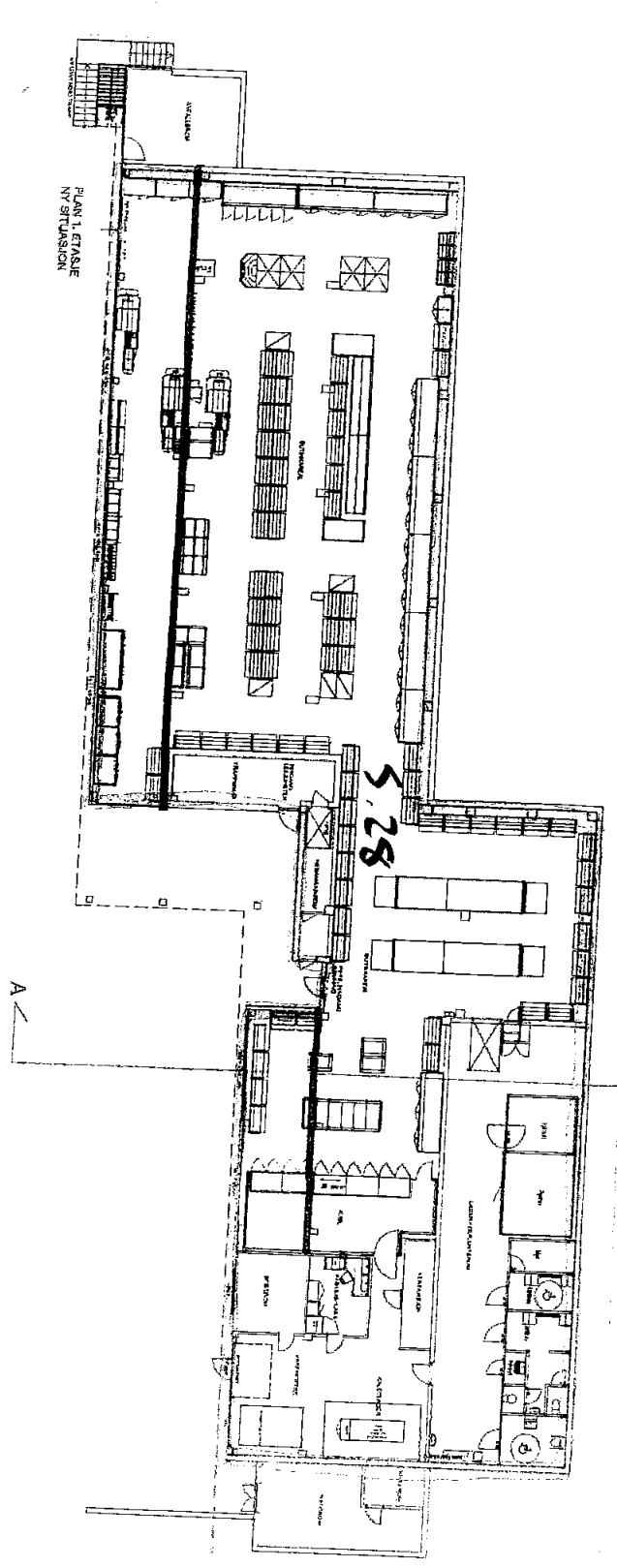
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Gnr 244, Bnr 126 redde fase
vedlegg 1, side 2 av 2



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 4134 Selskapsnavn: Sameiet Sætreskogveien 4

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.