



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 683 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN
Forretningsadresse: v/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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 236 536	1 132 255
Sum inntekter		1 236 536	1 132 255
Kostnader			
Lønnskostnad		223 894	188 859
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 799	4 800
Annen driftskostnad		1 011 261	867 205
Sum kostnader		1 239 954	1 060 863
Driftsresultat		-3 418	71 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 310	4 870
Sum finansinntekter		15 310	4 870
Annen finanskostnad		52 488	41 249
Sum finanskostnader		52 488	41 249
Netto finans		-37 178	-36 379
Resultat før skattekostnad		-40 597	35 013
Årsresultat		-40 597	35 013
Totalresultat		-40 597	35 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-40 597	35 013
Sum overføringer og disponeringer		-40 597	35 013



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		3	4 802
Sum varige driftsmidler		3	4 802
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	4 802
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 026	5 644
Sum fordringer		3 026	5 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		701 337	781 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		701 337	781 051
Sum omløpsmidler		704 363	786 695
SUM EIENDELER		704 366	791 497

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		181 901	141 304
Sum opptjent egenkapital		-181 901	-141 304
Sum egenkapital		-181 901	-141 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		680 451	776 438
Sum annen langsiktig gjeld		680 451	776 438
Sum langsiktig gjeld		680 451	776 438
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 720	266
Leverandørgjeld		123 832	119 806
Skyldige offentlige avgifter		14 289	2 869
Annen kortsiktig gjeld		54 975	33 422
Sum kortsiktig gjeld		205 816	156 363
Sum gjeld		886 267	932 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		704 366	791 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376882

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 683 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN
Forretningsadresse: v/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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 994 683 039
BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 236 536	1 132 255
Sum inntekter		1 236 536	1 132 255
Kostnader			
Lønnskostnad		223 894	188 859
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 799	4 800
Annen driftskostnad		1 011 261	867 205
Sum kostnader		1 239 954	1 060 863
Driftsresultat		-3 418	71 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 310	4 870
Sum finansinntekter		15 310	4 870
Annen finanskostnad		52 488	41 249
Sum finanskostnader		52 488	41 249
Netto finans		-37 178	-36 379
Resultat før skattekostnad		-40 597	35 013
Årsresultat		-40 597	35 013
Totalresultat		-40 597	35 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-40 597	35 013
Sum overføringer og disponeringer		-40 597	35 013



Udekket tap	181 901	141 304
Sum opptjent egenkapital	-181 901	-141 304
Sum egenkapital	-181 901	-141 304
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	680 451	776 438
Sum annen langsiktig gjeld	680 451	776 438
Sum langsiktig gjeld	680 451	776 438
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 720	266
Leverandørgjeld	123 832	119 806
Skyldige offentlige avgifter	14 289	2 869
Annen kortsiktig gjeld	54 975	33 422
Sum kortsiktig gjeld	205 816	156 363
Sum gjeld	886 267	932 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	704 366	791 497



Organisasjonsnr: 994 683 039
BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7296

Boligsameiet Tomterstubben



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Tomterstubben

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:

18. april 2024 kl. 18:00, Gamle klubbhuset på Myhrer Stadion.

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. Fellesområdet utenfor 3C
8. Begrensning i antall dyr i hver seksjon.
9. Synkende fundament og overvann mellom carportene ved glasscontaineren.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Tomterstubben



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
Dan Dokken 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 Dan Dokken (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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

Vedlegg
1. 7296 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 66.000,-



Sak 7

Fellesområdet utenfor 3C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere i 3C har etter styrets mening brutt vedtekten §3-1 og husordensregel punkt 11. Vår oppfatning er at de har tatt seg til rette og lagt bark på fellesareal. Alle endringer på fellesområder må godkjennes av styret eller årsmøte jfr §3-1(5)

"Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:
[] Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel".

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at beboere i 3C tilbakestill fellesareal tilbake til grøntareal for egen regning.

Forslag til vedtak

Fellessarealet tilbakeføres til grøntareal slik det opprinnelig var på seksjonseiers egen regning. Hvis seksjonseier ikke tilbakestill området innen rimelig tid(2mnd fra årsmøtedato), så kan styret engasjere 3.part til å tilbake stille og viderefakturere kostnaden til seksjonseiere.

Sak 8

Begrensning i antall dyr i hver seksjon.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er meldt til styret at flere beboere synes det er for mange dyr i sameiet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene endres og det settes en begrensning på antall husdyr i hver seksjon.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre vedtekt §3-2(2) "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette er nærmere omtalt i boligsameiets husordensregler" Til "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Katt og hundehold må begrenses oppad til 2 dyr i hver seksjon. Dette er nærmere omtalt i boligsameiets husordensregler.



Sak 9

Synkende fundament og overvann mellom carportene ved glasscontaineren.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Området synker, og det er et stort problem med vann som ikke blir drenert. Som en konsekvens av dette har også fundamentet til carportene begynt å synke. Dette må utbedres før carportene tar mer skade.

Styret innhenter priser, de blir fremlagt på årsmøtet. Foreløpig vurdering er at utbedring koster opp mot kr 300 000,-.

Styrets innstilling

Styret mener at dette må utbedres før det blir mer skade, for å dekke kostnaden så foreslår vi å ta fra oppsparte midler.

Forslag til vedtak

Problemet utbedres snarlig etter årsmøte.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Thorn Hansen
5H

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Klaseie
5B
- Lars Fredriksen
7H

Valg av 1 valgkomite Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Monica Kristiansen



9F

Vedlegg

1. valgkomite 001.jpg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kalle Østerby	Tomterstubben 9 E
Styremedlem	Auden Bolgen	Tomterstubben 9 F
Styremedlem	Frank Thorn Hansen	Tomterstubben 5 H
Styremedlem	Odd Rune Nygård	Tomterstubben 7 F
Styremedlem	David Andre Petersen	Tomterstubben 5 F

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 Tomterstubben

Sameiet består av 44 seksjoner.

Boligsameiet Tomterstubben er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994683039, og ligger i EIDSVOLL kommune

Gårds- og bruksnummer:

152 283

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

Boligsameiet Tomterstubben har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO, avd Gardermoen.



Styrets arbeid

Vi har i vår periode holdt 9 styremøter og behandlet 49 saker. I tillegg har vi løst mindre saker løpende igjennom året.

I løpet av 2023 har vi organisert en vårdugnad for å gjøre fellesområdene klare til 17. mai. Det var et veldig godt oppmøte, og vi fikk gjort mye. Vi fikk gjort såpass mye under vårdugnaden at det ikke var behov for en høstdugnad.

El-billadere.

Arbeidet med innhenting av anbud og planlegging av gjennomføring ble påbegynt før denne perioden. Det har vært en krevende prosess hvor leverandøren har byttet prosjektleder underveis og til tider vært vanskelig å kommunisere med. Det ble kommunisert til styret at arbeidet med montering skulle starte høsten 2023. Et annet prosjekt leverandøren jobbet med ble utsatt. Det førte til at de startet arbeidet med å grave og gjøre klart til montering av anlegget uten at styret ble informert, heldigvis var styreleder hjemme da det ble påbegynt og vi fikk korrigert litt av arbeidet. I 2023 ble prosjektet avsluttet og el-billadere montert i alle carporter.

Brannsikring

Vi har fått byttet alle brannvarslere i sameiet. Dette gikk veldig fint siden alle seksjonseiere var tilgjengelige når de skulle byttes.

Vedlikeholdsarbeid

Rekkverk som ikke tidligere er blitt skiftet ble skiftet i 2023 og nå har alle 2. etasjene sikre rekkverk som ikke risikerer å falle ned på beboere i 1. etasje.

Vi har også startet arbeidet med å kartlegge behovet for vedlikehold i sameiet fremover. De eldste seksjonene er tross alt 15 år gamle.

Vaktmester

Vi er så heldige at vi har 2 dyktige vaktmestere som bor og jobber i sameiet. Styret har hatt et veldig godt samarbeid med vaktmesterne gjennom vår periode, og vil presisere at vaktmesterne jobber på oppdrag fra styret og sameiet og ikke gjør arbeid som ikke er godkjent av styret. Sameiet har spart et betydelig beløp på at vi har sluppet å innhente arbeidskraft utenifra for å utbedre rekkverkene på balkongene i 2. etasje.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 498 547,-.

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 314 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i EIDSVOLL kommune

Ved tidspunkt for budsjettering hadde ikke kommunen publisert sine tall for 2024, derfor er det tatt høyde for en videre vekst i posten på ca. 19% til neste år.

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 Tomterstubben.

Lån

Boligsameiet Tomterstubben 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 19,2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 TOMTERSTUBBEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TKDA0-ZD4Q0-A42D4-8G18G-D1NYA-J2YMH



BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN ORG.NR. 994 683 039, KUNDENR. 7296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 236 536	1 131 912	1 247 000	1 531 202
Andre inntekter		0	343	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 236 536	1 132 255	1 247 000	1 531 202
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-157 894	-122 859	-136 000	-136 000
Styrehonorar	4	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Avskrivninger	12	-4 799	-4 800	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 626	-9 979	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 350	-100 323	-105 500	-110 611
Konsulenthonorar	6	-22 954	-6 624	-8 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-231 033	-152 026	-64 000	-314 000
Forsikringer		-142 898	-122 360	-135 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-131 836	-108 968	-150 000	-179 000
Energi/fyring		-39 657	-34 869	-30 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 152	-218 592	-235 000	-235 000
Andre driftskostnader	9	-97 755	-113 463	-137 700	-140 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 239 954	-1 060 863	-1 077 200	-1 415 811
DRIFTSRESULTAT		-3 418	71 392	169 800	115 391
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 310	4 870	1 500	1 500
Finanskostnader	11	-52 488	-41 249	-14 000	-50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 178	-36 379	-12 500	-48 500
ÅRSRESULTAT		-40 597	35 013	157 300	66 891
Overføringer:					
Udekket tap		-40 597	0		
Reduksjon udekket tap		0	35 013		

**BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN**
ORG.NR. 994 683 039, KUNDENR. 7296**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	3	4 802
SUM ANLEGGSMIDLER		3	4 802
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 026	3 644
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		169 158	266 233
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 840	387
Sparekonto OBOS-banken		528 339	514 431
SUM OMLØPSMIDLER		704 363	786 695
SUM EIENDELER		704 366	791 497
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-181 901	-141 304
SUM EGENKAPITAL		-181 901	-141 304
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	680 451	776 438
SUM LANGSIKTIG GJELD		680 451	776 438
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 071	22 390
Leverandørgjeld		123 832	119 806
Skyldige offentlige avgifter	15	14 289	2 869
Påløpte renter		4 734	266
Påløpte avdrag		7 986	0
Annen kortsiktig gjeld	16	14 904	11 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 816	156 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		704 366	791 497
Pantstillelse		0	0



Garantiansvar 0 0

Eidsvoll, 18.03.2024
Styret i Boligsameiet Tomterstubben

Kalle Østerby/s/ Auden Bolgen/s/ David Andre Petersen/s/

Frank Thorn Hansen /s/ Odd Rune Nygård/s/

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 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	837 144
Internett	215 952
Renter	138 864
Diverse	35 376
Strøm elbil	9 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 236 536

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-114 339
Påløpte feriepenger	-14 904
Fri bil, tlf etc.	-2 000
Naturalytelser speilkonto	2 000
Arbeidsgiveravgift	-28 650

SUM PERSONALKOSTNADER **-157 894**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 66 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 626.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 454

SUM KONSULENTHONORAR **-22 954**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 420
Drift/vedlikehold VVS	-22 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 658
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 286
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 053
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 369
Kostnader dugnader	-88

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-231 033**

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-131 836
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-131 836**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Driftsmateriell	-3 385
Lyspærer og sikringer	-834
Snørydding	-76 625
Gressklipping	-3 327
Andre fremmede tjenester	-744
Kontor- og datarekvisita	-1 867
Trykksaker	-1 310
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Andre kontorkostnader	-690
Porto	-2 060
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 916
Bank- og kortgebyr	-2 997
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 755

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	810
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 908
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	592
SUM FINANSINNEKTER	15 310

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 381
Renter på leverandørgjeld	-107
SUM FINANSKOSTNADER	-52 488

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor			
Tilgang 2013	17 502		
Avskrevet tidligere	-17 501		1
Gressklipper			
Tilgang 2019	24 000		
Avskrevet tidligere	-19 200		
Avskrevet i år	-4 799		1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2018	7 772		
Avskrevet tidligere	-7 771		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-4 799

NOTE: 13**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 verdøkninger 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	323 562	
Nedbetalt i år	95 987	
		-680 451
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-680 451

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 840
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 449

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-14 289**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 904
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-14 904**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607286. 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.



Vedlegg 2 til sak 10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til Årsmøte i
Tomterstubbens boligsameie 2024,

Styreleder;

Calle Østerby (2022-2024) ønsker ikke gjenvalg

Ny styreleder:

Frank Thorn Hansen (5H) (2024-2026)

Styremedlemmer,

Frank Thorn Hansen (5H) (2023-2025),

Odd Rune Nygård (7F) (2023-2025)

David Petersen (5C) (2023-2025)

Auden Bolgen (9F) (2022-2024) Ønsker ikke gjenvalg

Nye styremedlemmer fra valgkomite ;

Lars Fredriksen (7H) (2024-2026)

Fredrik Klaseie (5B) (2024-2026)

Valgkomite velges for tre år om gangen;

Arnhold Gulseth (9G) (2021-2024) ønsker ikke gjenvalg

Torill Djuvstad (11C) (2022-2025)

Lillian Silåmo (5A) (2023-2026)

Ny i valgkomite ;

Monica Kristiansen (9F) (2024-2027)

Valgkomite møte 16-02-2024

Torill Djuvstad Lillian Silåmo Arnhold Gulseth

Torill Djuvstad Lillian Silåmo Arnhold Gulseth



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 7296 Selskapsnavn: Boligsameiet Tomterstubben

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.