



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 466 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 261 658	2 716 152
Sum inntekter		3 261 658	2 716 152
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 904 494	6 870 151
Sum kostnader		2 052 824	7 018 481
Driftsresultat		1 208 834	-4 302 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 323	34 915
Sum finansinntekter		56 323	34 915
Annen finanskostnad		650 251	344 591
Sum finanskostnader		650 251	344 591
Netto finans		-593 928	-309 676
Resultat før skattekostnad		614 906	-4 612 005
Årsresultat		614 906	-4 612 005
Totalresultat		614 906	-4 612 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		614 906	-4 612 005
Sum overføringer og disponeringer		614 906	-4 612 005



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			
Andre fordringer			272 770
Sum finansielle anleggsmidler		0	272 770
Sum anleggsmidler		0	272 770
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		251 403	369 583
Sum fordringer		251 403	369 583
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 489 178	2 516 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 489 178	2 516 254
Sum omløpsmidler		1 740 581	2 885 837
SUM EIENDELER		1 740 581	3 158 607

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		7 217 919	7 832 824
Sum opptjent egenkapital		-7 217 919	-7 832 824
Sum egenkapital		-7 217 919	-7 832 824
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 864 386	10 903 383
Sum annen langsiktig gjeld		8 864 386	10 903 383
Sum langsiktig gjeld		8 864 386	10 903 383
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 487	3 166
Leverandørgjeld		26 929	58 278
Annen kortsiktig gjeld		58 697	26 604
Sum kortsiktig gjeld		94 114	88 048
Sum gjeld		8 958 500	10 991 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 740 581	3 158 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 419826

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 466 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 261 658	2 716 152
Sum inntekter		3 261 658	2 716 152
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 904 494	6 870 151
Sum kostnader		2 052 824	7 018 481
Driftsresultat		1 208 834	-4 302 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 323	34 915
Sum finansinntekter		56 323	34 915
Annen finanskostnad		650 251	344 591
Sum finanskostnader		650 251	344 591
Netto finans		-593 928	-309 676
Resultat før skattekostnad		614 906	-4 612 005
Årsresultat		614 906	-4 612 005
Totalresultat		614 906	-4 612 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		614 906	-4 612 005
Sum overføringer og disponeringer		614 906	-4 612 005



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

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			
Andre fordringer			272 770
Sum finansielle anleggsmidler		0	272 770
Sum anleggsmidler		0	272 770
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		251 403	369 583
Sum fordringer		251 403	369 583
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 489 178	2 516 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 489 178	2 516 254
Sum omløpsmidler		1 740 581	2 885 837
SUM EIENDELER		1 740 581	3 158 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 217 919	7 832 824
Sum opptjent egenkapital		-7 217 919	-7 832 824



Sum egenkapital	-7 217 919	-7 832 824
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 864 386	10 903 383
Sum annen langsiktig gjeld	8 864 386	10 903 383
Sum langsiktig gjeld	8 864 386	10 903 383
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 487	3 166
Leverandørgjeld	26 929	58 278
Annen kortsiktig gjeld	58 697	26 604
Sum kortsiktig gjeld	94 114	88 048
Sum gjeld	8 958 500	10 991 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 740 581	3 158 607



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 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. 4138

Sameiet Søndre Skrenten 3



Velkommen til årsmøte i Sameiet Søndre Skrenten 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:

9. april 2024 kl. 18:00, Møtet gjennomføres i Sofiemyr Kirkes lokale (Peisestua). .

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 for sameiet
6. Årsrapport og årsregnskap garasjehuset
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vannmåler for hver leilighet
9. Bytte vannmåler i hver leilighet
10. Solcellepanel
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Søndre Skrenten 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.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt 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 for sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap garasjehuset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. årsrapport 4138 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Styret velger derfor ikke å endre på godtgjørelsen.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 8

Vannmåler for hver leilighet

Forslag fremmet av:

Jonas Aune

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det installeres vannmålere i hver leilighet slik at den enkelte eier betaler for sitt faktiske forbruk.

Det skal visstnok være slik at kommunen står for kostnaden av selve vannmåleren, men at hver beboer må betale for installasjonen.

Styrets innstilling

A) Styret innhenter tilbud og installerer for hver enkelt beboer og sameiet står for kostnaden.

B) Hver enkelt beboer installerer dette selv og står for kostnaden selv.

C) Det installeres ikke vannmålere i hver enkelt leilighet og kostnaden følger vanlig leilighets fordeling.

Forslag til vedtak

1. Styret i Sameiet 3 bestiller vannmålere og en rørlegger til å utføre arbeidet for alle leiligheter i Søndre skrenten 3A-E, slik at alle leiligheter kan avlese og melde inn eget forbruk.

2. Dersom utvendig spyleslanger og tappesteder i garasjehuset ikke enkelt kan avregnes mot forbruk i leiligheter, må det installeres vannmålere for dette også.

Sak 9

Bytte vannmåler i hver leilighet

Forslag fremmet av:

Ole Kristian Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at årsmøte stemmer over skifte til vannmåler i hver leilighet.

Jeg har kontaktet 2 rørleggere for pris og vil opplyse om pris når disse mottas.

Et ev vedtak, forutsettes at sameiets besparelse må redusere fellesutg.

Ole Kristian Vangsnes



Styrets innstilling

- A) Styret innhenter tilbud og installerer for hver enkelt beboer og sameiet står for kostnaden.
- B) Hver enkelt beboer installerer dette selv og står for kostnaden selv.
- C) Det installeres ikke vannmålere i hver enkelt leilighet og kostnaden følger vanlig leilighets fordeling.

Forslag til vedtak

Montering av vannmåler betales av sameier

Hvis dette avvises av årsmøte, ønskes at stemmes over at sameie betaler monteringen

Sak 10

Solcellepanel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det ønskes å installere solcellepanel på taket.

Fra tidligere er det satt av 50 000 for å befare og utforske mulighetene for solcellepanel.

Forslag til vedtak

A) Det utforskes videre for fordeler og ulemper ved installering av solcellepanel og presenteres for beboere.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

1. Valg av tillitsvalgte Søndre Skrenten 3 Sameiet

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomite

2. Valg av tillitsvalgte Garasjehuset

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år



Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlemmer garasjen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem garasjen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Markus Thomsen	Søndre Skrenten 3 C
Styremedlem	Jakob Olsbø	Søndre Skrenten 3 A
Styremedlem	Øysten Paulsen	Søndre Skrenten 3 E
Styremedlem	Ole Kristian Vangsnes	Søndre Skrenten 3 C
Styremedlem	Kjetil Waal	Søndre Skrenten 3 D
Varamedlem	Aud Bakkerud	Søndre Skrenten 3 D
Varamedlem	Lisbeth Irene Hansen	Søndre Skrenten 3 B
Varamedlem	Vibeke Løvås	Søndre Skrenten 3 B

Valgkomiteen

Håkon Sørvik	Søndre Skrenten 3 A
Turi Ring Stensland	Søndre Skrenten 3 F

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Generelle opplysninger om Sameiet Søndre Skrenten 3

Sameiet består av 76 seksjoner.

Sameiet Søndre Skrenten 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975466795, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
240 823

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

Sameiet Søndre Skrenten 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid i perioden april 2023 til april 2024:

Styret har avholdt 8 møter i perioden.

Styret har også hatt kontakt med hverandre via e-post, sms og telefon.

Det er også avholdt befaringer for Tv/internett, Brannsystemet, ventilasjon, boligblokk og hageområdet.

Det er organisert og gjennomført 2 dugnader inkl feiring av sameiets jubileum.

Det er også kommet inn en rekke henvendelser fra beboere som er blitt behandlet fortløpende i perioden.

Følgende hovedaktiviteter er gjennomført i perioden:

Anskaffelse av brannvarslings-anlegg

Det ble avklart det var ønsket å innhente flere tilbud for brannvarslingsanlegg.

Styret innhentet flere tilbud fra leverandører og har avholdt befaring.

Etter flere møter ang brannvarslingsanlegget ble Firesafe valgt som leverandør.

Implementeringen av prosjektet skal starte i Q1 etter avtale med Firesafe.

Firesafe er også valgt som service leverandør for å vedlikeholde brannslukkings apparater/varsler og annen sikkerhet fremover.

Lekkasje i taket:

Det var lekkasje i taket og dette ble befart av styremedlem i samarbeid med IcopalTak Stor-Oslo AS. Under befaring ble det konstatert at taket ikke har behov for utskiftning. Det ble derfor utført reparasjon på nødvendig området. Det er inngått en avtale med IcopalTak Stor-Oslo vedrørende fremtidig kontroll av tak. De kommer årlig og utfører en kontroll av taket og utfører reparasjon der det er nødvendig.

Rens av ventilasjonsanlegget:

Basert på nødvendig behov har vår samarbeidspartner Aktiv Ventilasjon gjennomført inspeksjon på vifteanlegg og utarbeidet en rapport på dette. I Q1 har Aktiv Ventilasjon gjennomført reparasjoner basert på de feil de fant. Det har blant annet blitt utført rens og utskifting av nødvendig deler i ventilasjons systemet. Der er fortsatt et par problemer i F, men dette vil bli rettet.

TV og internettleverandør:

Etter gjentatte feil på tv og internett og klager på at signaler faller bort har styret gått inn i reforhandling med Telenor samt innhentet tilbud fra flere leverandører.

Etter reforhandling er det inngått ny avtale med Telenor for å utbedre fiber i 2024.

Fiber er en oppgradering fra COAX og vil resultere i mer stabilt nettverk og tv signaler.

Som følge av forhandlingen er de økonomiske betingelsene vesentlig forbedret i forhold til Telenor sitt opprinnelige forslag.

Fuktskader i tak:

Styret har befart fuktskader hos beboere som har hatt dette i taket på sine terrasser.

Dette er gjort med fagkyndige leverandører og etter en anbuds runde er det valgt en leverandør som vil utbedre dette på 2 terrasser i sameiet. Læring har vært at tidligere valg av leverandør ikke har vært god nok. Dessverre er tidligere leverandører ikke eksisterende



lengre, og det har dermed ikke vært mulig å reklamere eller bruke forsikring. Som resultat må Sameiet dekke kostnadene.

Altmann avtale:

Det er reforhandlet avtale med Altmann, dette har vært utsatt av tidligere styrer flere ganger. Avtalene har vært uoversiktlig og vanskelig å administrere. I den nye avtalen kommer vi bedre ut økonomisk og vi har fått avklart klare ansvarsområder som vår leverandør Altman skal levere på.

Økonomi i Sameiet i Søndre Skrenten 3, driftsåret 2023 og budsjett 2024:**Årsregnskap 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

Realiserte driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man har utsatt noen prosjekter til 2024. Den største posten som er utsatt er her planlagte utgifter ifbm. med ventilasjon. Vår leverandør Aktiv Ventilasjon har nå utført arbeidet og denne kostnaden vil komme i kvartal 2 i 2024, se kommentarer til budsjettet for 2024..

Finanskostnader:

Disse er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter enn forventet på sameiets lån. Styret tok grep i 4 kvartal 2023 og omfordelte fordeling mellom lån og kontanter i bank. En signifikant reduksjon av kontantbeholdning på driftskonto er brukt til nedbetaling av lån og en overføring av mer kontanter til kapitalkonto. Dette grepet vil nøytralisere mye av den forventede økning av finanskostnader som følge av høy rentekostnad og styrke rente inntekter som følge av mer aktiv bruk av kapital konto.

Årsresultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 1 646 467,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



BUDSJETT FOR 2024

Til orientering og godkjenning for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjett tall 2024 er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til en høy inflasjon også i 2024, som påvirker økte priser knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Vi har også en større vedlikeholdskostnad som følge av utsatte aktiviteter i 2023. Styret forventer også en fortsatt høy rente på sameiets lån.

Til tross for noe dystre utsikter for 2024, vil det IKKE bli økte felleskostnader for den enkelte beboer i 2024. Dette skyldes godt arbeid av styret ifbm. nye avtaler som er inngått på drift og finansiering.

Større vedlikehold kostnader

I posten drift og vedlikehold er det beregnet en betydelig økning i kostnader til større vedlikehold, De største negative postene her omfatter vedlikehold på ventilasjon kr 540 000, og kr 350 000,- som omfatter fukt skader i tak på 2 terrasser i sameiet

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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.

Kommunale avgifter:

Sommeren 2023 hadde vi besøk av kommunen i forhold til vannmåler for Søndre Skrenten 3. De ønsket å utføre en kontroll av vannmålere som er registrert for sameiet. Under kontroll ble det oppdaget 2 vannmålere, der en av målerne ikke har vært registrert av kommunen. Kommunen tok mål og det er blitt utført etterkontroll kontrollmål i januar 2025. Som et resultat av dette har sameiet mottatt en ekstra faktura i februar på i underkant av 500 000,- Denne er ikke lagt inn i budsjett 2024, på bakgrunn av dette var ukjent ifbm budsjett prosess for 2024. Styret i sameiet er ikke enig i kommunens behandling av dette og har anket deres beslutning. Saken ligger nå hos Nordre Follo kommune .

Forsikring

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

Finansinntekter / Finanskostnader

Sameiet Søndre Skrenten 3 har lån og kapitalinnskudd i OBOS banken. Resultatet av forhandlinger med banken og omdisponeringer gjorde på kapital og lån fører til en nedgang i finanskostnader til tross for lånerenten i snitt vil være høyere i 2024vs. 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Budsjettert årsresultat for 2024,

Som følge av ekstra ordinære vedlikeholdskostnader velger styre å budsjettere med et negativt årsresultat for 2024. Vi mener fortsatt der er sunn økonomisk styring med sameiets eiendeler, gjeld og overordnet finansielle situasjon.



Til årsmøtet i Sameiet Søndre Skrenten 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søndre Skrenten 3 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	13 av 33	årsrapport 4138 2024.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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva årsrapport 4138 2024.pdf
Telefon: +47 23 31 07 20	14 av 33	



SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3 ORG.NR. 975 466 795, KUNDENR. 4138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 257 400	2 714 352	3 257 000	3 257 000
Andre inntekter	3	4 258	1 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 261 658	2 716 152	3 257 000	3 257 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 313	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-175 515	-168 760	-178 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-32 741	-15 913	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-242 825	-5 541 751	-1 195 000	-1 228 000
Forsikringer		-142 936	-129 803	-141 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-344 039	-168 143	-200 000	-450 000
Energi/fyring		-188 108	-107 753	-150 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-468 119	-417 625	-430 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-302 399	-313 092	-315 500	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 052 824	-7 018 481	-2 836 500	-3 134 000
DRIFTSRESULTAT		1 208 834	-4 302 329	420 500	123 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 323	34 915	30 000	42 000
Finanskostnader	12	-650 251	-344 591	-500 000	-600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-593 928	-309 676	-470 000	-559 000
ÅRSRESULTAT		614 906	-4 612 005	-49 000	-436 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 612 005		
Reduksjon udekket tap		614 906	0		



SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3 ORG.NR. 975 466 795, KUNDENR. 4138

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	272 770
SUM ANLEGGSMIDLER		0	272 770
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111	1 923
Forskuddsbetalte kostnader		251 292	230 362
Andre kortsiktige fordringer		0	137 297
Driftskonto OBOS-banken		423 158	2 431 654
Sparekonto OBOS-banken		112 555	84 600
Sparekonto OBOS-banken II		953 464	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 740 581	2 885 837
SUM EIENDELER		1 740 581	3 158 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 217 919	-7 832 824
SUM EGENKAPITAL		-7 217 919	-7 832 824
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 864 386	10 903 383
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 864 386	10 903 383
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 028	26 354
Leverandørgjeld		26 929	58 278
Påløpte renter		8 487	3 166
Påløpte kostnader		27 419	0
Annen kortsiktig gjeld	15	250	250
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 114	88 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 740 581	3 158 607
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 14.2.2024
Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Markus Thomsen/s/

Jakob Olsbø/s/

Øysten Paulsen/s/

Ole Kristian Vangsnes/s/

Kjetil Waal/s/

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 257 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 257 400

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	723
Utleie	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	4 258

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER



Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 725
Andre konsulenthonorarer	-20 016

SUM KONSULENTHONORAR	-32 741
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 461
Drift/vedlikehold VVS	-4 355
Drift/vedlikehold elektro	-2 194
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 733
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 588
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 852
Kostnader leiligheter, lokaler	-796
Kostnader dugnader	-5 242
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 825

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-344 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-344 039

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-296
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 968
Driftsmateriell	-5 169
Vaktmestertjenester	-239 334
Renhold ved firmaer	-31 212
Andre fremmede tjenester	-1 228
Kontor- og datarekvisita	-1 825



Andre kostnader tillitsvalgte	-1 200
Andre kontorkostnader	-2 473
Telefon, annet	-2 238
Bank- og kortgebyr	-3 453
Velferdskostnader	-1 204
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 399

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	227
Andre renteinntekter	15 462
SUM FINANSINNETEKTER	56 323

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 445
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 462
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-267 857
OBOS-banken	-8 243
OBOS-banken	-244
SUM FINANSKOSTNADER	-650 251

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 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	51 107
Nedbetalt i år	4 448 893

0



OBOS Banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-10 725 000	
Nedbetalt tidligere	4 543 280	
Nedbetalt i år	6 181 720	0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2013	-2 600 000	
Opprinnelig 2016	-700 000	
Nedbetalt tidligere	3 027 230	
Nedbetalt i år	272 770	0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-8 609 351	
		-8 609 351
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2023	-255 035	
		-255 035
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 864 386
NOTE: 15		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap		-250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-250



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589994. 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har garasjehusets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Sørvik	Søndre Skrenten 3 A
Styremedlem	Ingar Østgård	Søndre Skrenten 3 C
Styremedlem	Knut Erik Fotland	Søndre Skrenten 38
Styremedlem	Roar Trondstad	Søndre Skrenten 12
Varamedlem	Liv Skogstad	Søndre Skrenten 3 D

Generelle opplysninger om Garasjehuset Søndre Skrenten

Garasjehuset Søndre Skrenten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997633822, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

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

Garasjehuset Søndre Skrenten har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Garasjehusets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Generelt :

Dette har vært et år uten større endringer eller prosjekter for garasjehusets vedkommende, og nødvendige avklaringer rundt driften har i det alt vesentlige vært håndtert ved direkte kontakt mellom de enkelte styremedlemmer.

Gjesteparkering :

Gjesteparkeringen er som navnet tilsier forbeholdt gjester. Og vi er da avhengige av at den enkelte lojalt følger opp dette ved å benytte sin eller sine faste plasser. Dette har stort sett gått greit dette året, men ved noen anledninger har beboere stått i veien for gjester. Vi har derfor bedt parkeringsselskapet om å komme innom litt hyppigere. Det er særlig i helgene at gjesteparkeringen fort blir full, og vi må derfor be om at alle respekterer forutsetningene.

Forøvrig har vintervedlikeholdet fungert bra, men noen ganger har beboerparkering hindret snøryddingen. Prinsippet er her at gjesteparkeringen stort sett blir brøytet på natt, mens taket brøytes på dagtid.

Ladeanlegget :

Våre ladebokser, til nå totalt 30 stk, er fra leverandøren Easee og mange har sikkert registrert oppslag i media det siste året om utfordringene deres. Det var elsikkerhetsverket

i Sverige som stilte spørsmål ved sikkerheten ved ladeboksene deres, knyttet til type overspenningsvern. Dette gjelder både Easee Charge – som vi har hos oss, og Easee Home, typiske for eneboliger og anlegg for inntil 4 enheter. Easee sin påstand er at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt ved at boksene har et særskilt digitalt overspenningsvern, men elsikkerhetsverket i Sverige har underkjent dette da de mener slikt vern skal være mekanisk. Dette har skapt problemer for selskapet i hele EØS-området. Easee har til nå ikke fått dokumentert sikkerheten godt nok, noe som har medført store utfordringer for selskapet og ikke minst usikkerhet hos kunder som oss både om behov for eventuell oppgradering og ikke minst om selskapets fremtidige drift. I garasjestyret forholder vi oss til informasjonen fra det norske el-tilsynet, DSB og ikke minst Easee selv – som påstår at det ikke er noen grunn til bekymring for fortsatt bruk av laderne. Easee har forøvrig kommet med en oppgradert versjon av *hjemmeladeren*, men den varslede oppgradering eller fornyelse av vår lader har stadig blitt utsatt. Garasjestyret vil vurdere å erstatte Circle K og etablere en driftsavtale opp mot en ny leverandør. Vi avventer imidlertid dette fram til en endelig avklaring i forhold til Easee og de allerede etablerte ladeboksene.

Vi har fra styrets side inntil nylig meldt at det ville være ønskelig at interesserte om mulig avventet en oppgradert ladeboks, fremfor å bestille og få montert den «gamle» typen lader. Det har imidlertid trukket så langt ut i tid at de som har behov bare må bestille og få montert den «gamle» typen lader, noe som må skje på hjemmesiden til Circle K.

Vedlikehold / oppgradering :

Det er nå 13 år siden vi gjennomførte siste større oppgradering/betongrehabilitering på garasjen. I hovedsak ble dette gjort i form av fresing av toppsjiktet på øverste dekke og påføring av ny høyfast og tettere betong. Dette ble gjort fordi den katodiske beskyttelsen som ble etablert i 1997 viste seg ikke å være tilstrekkelig.

Vi vil i år gjøre nye undersøkelser for å avdekke eventuelle ytterligere behov for tiltak med hensyn til betongrehabilitering. Eventuelle tiltak vil bli gjort i sammenheng med nødvendig rehabilitering av vest-fasaden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Resultat

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

Kommentarer til garasjehusets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser garasjehusets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **354 504,-**. 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.

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 budsjettet for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Garasjehuset Søndre Skrenten.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten 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	25 av 33	årsrapport 4138 2024.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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva årsrapport 4138 2024.pdf
Telefon: +47 23 31 07 20	26 av 33	



GARASJEHUSET GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN
ORG.NR. 997 633 822, KUNDENR. 4139

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	454 102	435 222	458 000	455 000
Ladeinntekter EL-bil		43 858	0	0	0
Andre inntekter		0	38 347	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		497 960	473 569	458 000	455 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	0	-4 500	-4 500
Revisjonshonorar	4	-5 250	-4 813	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-30 000	0	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-34 640	-33 305	-35 000	-38 000
Konsulenthonorar	5	-11 000	-13 200	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-18 488	-7 850	-40 000	-21 000
Forsikringer		-24 691	-21 342	-23 000	-27 500
Energi/fyring		-106 470	-117 227	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	7	-59 641	-54 634	-106 500	-120 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-294 409	-252 371	-304 000	-307 500
DRIFTSRESULTAT		203 551	221 198	154 000	147 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 113	1 210	1 000	5 000
Finanskostnader	9	-15 462	-25 647	-40 000	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 349	-24 437	-39 000	5000
ÅRSRESULTAT		191 202	196 761	115 000	152 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		191 202	163 302		
Reduksjon udekket tap		0	33 459		



GARASJEHUSET GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN
ORG.NR. 997 633 822, KUNDENR. 4139

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		354	0
Driftskonto OBOS-banken		465 299	578 982
SUM OMLØPSMIDLER		465 653	578 982
<hr/>			
SUM EIENDELER		465 653	578 982
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		354 504	163 302
SUM EGENKAPITAL		354 504	163 302
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		0	272 770
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	272 770
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 540	5 543
Leverandørgjeld		140	105
Annen kortsiktig gjeld	10	106 470	137 262
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 150	142 910
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		465 653	578 982
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 06.03.2024
Styret i Garasjehuset Garasjehuset Søndre Skrenten

Håkon Sørvik/s/

Ingar Østgård/s/

Knut Erik Fotland/s/

Roar Trondstad/s/

**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**

Garasjeleie	314 352
Parkeringsleie	141 617
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	455 969

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 867
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	454 102

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 honoraret til garasjehusets tillitsvalgte (Tore Torgersen og Ingar Østgård).

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 488

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-54 446
Andre fremmede tjenester	-1 492
Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-3 633
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 641

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 113
SUM FINANSINNTEKTER	3 113

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

LÅN SAMEIERNE	-15 462
SUM FINANSKOSTNADER	-15 462

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm	-106 470
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-106 470



Forsikring

Garasjehusets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589997. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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 garasjehusets 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 4138 Selskapsnavn: Sameiet Søndre Skrenten 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.