



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 466 776
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 587 507	1 487 907
Sum inntekter		1 587 507	1 487 907
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 189 850	1 195 203
Sum kostnader		1 235 490	1 240 843
Driftsresultat		352 017	247 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 097	954
Sum finansinntekter		5 097	954
Annen finanskostnad		6 906	10 461
Sum finanskostnader		6 906	10 461
Netto finans		-1 809	-9 507
Ordinært resultat før skattekostnad		350 208	237 556
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 208	237 556
Årsresultat		350 208	237 556
Totalresultat		350 208	237 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 208	237 556
Sum overføringer og disponeringer		350 208	237 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		73 464	72 038
Sum fordringer		73 464	72 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		853 423	622 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 423	622 094
Sum omløpsmidler		926 887	694 132
SUM EIENDELER		926 887	694 132

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		820 677	470 468
Sum opptjent egenkapital		820 677	470 468
Sum egenkapital		820 677	470 468
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 447	191 751
Sum annen langsiktig gjeld		65 447	191 751
Sum langsiktig gjeld		65 447	191 751
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23	42
Leverandørgjeld		25 974	13 204
Annen kortsiktig gjeld		14 766	18 667
Sum kortsiktig gjeld		40 763	31 913
Sum gjeld		106 210	223 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		926 887	694 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365568

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 466 776
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: Al SLOTTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 914 466 776
A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 587 507	1 487 907
Sum inntekter		1 587 507	1 487 907
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 189 850	1 195 203
Sum kostnader		1 235 490	1 240 843
Driftsresultat		352 017	247 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 097	954
Sum finansinntekter		5 097	954
Annen finanskostnad		6 906	10 461
Sum finanskostnader		6 906	10 461
Netto finans		-1 809	-9 507
Ordinært resultat før skattekostnad		350 208	237 556
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 208	237 556
Årsresultat		350 208	237 556
Totalresultat		350 208	237 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 208	237 556
Sum overføringer og disponeringer		350 208	237 556



Organisasjonsnr: 914 466 776
A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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			
Andre fordringer		73 464	72 038
Sum fordringer		73 464	72 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		853 423	622 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 423	622 094
Sum omløpsmidler		926 887	694 132
SUM EIENDELER		926 887	694 132
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		820 677	470 468
Sum opptjent egenkapital		820 677	470 468



Sum egenkapital	820 677	470 468
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 447	191 751
Sum annen langsiktig gjeld	65 447	191 751
Sum langsiktig gjeld	65 447	191 751
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23	42
Leverandørgjeld	25 974	13 204
Annen kortsiktig gjeld	14 766	18 667
Sum kortsiktig gjeld	40 763	31 913
Sum gjeld	106 210	223 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	926 887	694 132



Organisasjonsnr: 914 466 776
A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

4379 A1 Slottet Boligsameie





Til seksjonseierne i A1 Slottet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 30.mars 2023 kl. 18.30 i Langhuset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A1 Slottet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i A1 Slottet Boligsameie
avholdes torsdag 30.mars 2023 kl. 18.30 i Langhuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra eierseksjon 12 (Vedtektssending krever 2/3 flertall)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Nordre Follo 27.02.2023
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen Thomas Forde Hougaard Ann-Christin Husum Osrønningen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Inge Dalen	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Thomas Forde Hougaard	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Ann-Christin Husum Osrønningen	Haugbro Terrasse 60
Varamedlem	Joachim Kvamme	Haugbro Terrasse 82

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 A1 Slottet Boligsameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

A1 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914466776, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

125 447

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

A1 Slottet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte hatt 4 styremøter. I tillegg har det vært en del korrespondanse og avklaringer pr. e-post.

Vedlikehold av gjerde over innkjøringsport og trapperom

- For gjerdet ble det utført vask og påføring 1 strøk olje av én person på privat initiativ. Det er generelt tillatt å vise litt privat initiativ og styret kan kontaktes for å få nødvendig utstyr.
- I trapperommet er trapp fra 1.etasje og ned til garasje blitt vasket og påført flere strøk olje. Trapper videre opp ble vedlikeholdt året før.

Diverse arbeider og kontroller utført

- Brann- og nødlyskontroll er utført av Minel Kreativ Elektro Ski, som vi har avtale med. De ønsker at flere beboere melder seg ved årets kontroll da det er behov for å komme inn i leiligheter for en rask test av røykvarslere. De to siste årene er det kun ca. 4 eiere (av 40) som har meldt seg (noen gjengangere), det er ønske om flere i år. Det kommer melding om dette på forhånd og tidspunkt kan avtales.
- Kontroll av vanntåkeanlegget ble foretatt i desember av firma Firesafe AS. Vekos AS, som vi har service-avtale med, er blitt en del av Firesafe.
- Det har vært vedlikehold på begge nedgravde konteinere for avfall, skiftet vaiere etc. Relativt kostbart. Det har også vært utført vask av disse.
- Dør til trapperom i 3.etasje er blitt pusset, rustbehandlet nedre del og påført maling.
- Det er foretatt noe vedlikeholds-maling av deler av vegger i sluse til trapperom og noe i trapperommet i de nedre etasjer.
- I tillegg er det utført diverse arbeider relatert til garasjen, garasjeport mv. Dette er angitt i innkallingen til Garasje-og bod-sameiet.
- Det ble avtalt pris og blitt bestilt inspeksjon av takbelegget i sameiet sent i fjor høst. Vi fikk ikke melding om at dette ble utført, mulig utsatt pga. vinteren var på gang. Firma er blitt purret nå i slutten av februar mht. utførelse inspeksjon og med tilhørende rapport.

Parkering forbudt ved strøkasse

Styret har sett seg nødt til å bestille skilt «parkering forbudt» og har satt opp dette ved strøkassen utenfor garasjeporten.

Dette er møteplass for biler og plassen her må benyttes når det kommer større biler med kran for tømning av konteinere. Disse kommer til ulike tider. Tidligere forbud angitt på Vibbo og i årsrapporten har ikke gått inn i alle hoder. Det har her vært noen gjengangere blant beboere her, noen som kanskje ikke leser meldinger på Vibbo eller årsrapporter?

Skilting

Styret tok kontakt med kommunen i mars 2021. Her vedgikk kommunen etter hvert i e-post at det er deres ansvar å lage en skiltplan (som må godkjennes av Statens Vegvesen), men skyldte litt på denne korona et par omganger, se info lagt på Vibbo i april 2021. Styret purret kommunen i november 2021, men her omgikk kommunen å svare på akkurat dette med deres ansvar. I oktober 2022 lyktes det å få til et møte med befaring. En person fra styret deltok på befaringen. Kommunen ville da sette opp et henvisningsskilt til oss her nede lenger opp i veien ved innkjøringen til Haugbro Terrasse øvre del.

Det kom en e-post fra kommunen med «bilde» av skilt med tekst og pil: «Haugbro Terrasse 27-179 og 30-200». Etter purring kom melding fra kommunen 21. november om



at skilt er bestilt og at det ville ta ca. to uker før det ble satt opp, antas fra de mottok skilt. Skiltet ble satt opp siste uke i februar i år.

Tinglysning bruksrettighet garasje

Styret har arbeidet med saken siden våren 2022. Det har vært mye korrespondanse med eiendomsmegler Privatmegleren Aveny og et medvirkende advokatfirma. Det har vært flere avklaringer om hvem disponerer hva av p-plasser og boder i garasje-planet. Denne etasjen er fradelt med eget gårds- og bruksnummer 125/449 i 2014. Det henvises til melding på Vibbo 31. januar 2023 om denne saken. Det er en lang vei å gå her, som forklart på Vibbo.

Styret legger informasjon ut på VIBBO

Vibbo er kanalen styret bruker for å gi informasjon til beboerne i sameiet. Innkalling etc. i forbindelse med årsmøter går imidlertid til hver enkelt på e-post.

Styret har lagt ut mye informasjon på Vibbo og vil fortsette med dette fremover. Styret anbefaler alle å følge med på informasjonen som legges ut. Det er her mulig å søke tilbake til tidligere utsendt informasjon, disse ligger lagret på årstall. Styret kan kontaktes via e-post: slottetboligsameie@styrerommet.no

Parkering foran leiligheter på oversiden

Det er lagt ut info på Vibbo med bilde av skiltet ved innkjøringen som viser parkering forbudt, unntatt av- og pålessing innenfor visse tidspunkt. Det har vært noen gjengangere blant beboere som parkerer foran soveromsvinduer til andre, av og til med oppstart motor sent på kveld.

Vi minner om tidligere klage i fjor vinter fra Trafikktjenesten i kommunen. De brøyter, strør og vedlikeholder den bratte gangveien som går opp ved HT72. De kommer nemlig ikke frem med utstyret sitt når det står parkerte biler foran vår blokk, noe som det fremdeles gjør av og til.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på 350 208 vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Andre inntekter består av tilbakebetaling strøm el-bil og avregning av garasjekostnader.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 886 124.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til vedlikehold.

Styret vil nevne at det kan påløpe ekstra kostnader utover budsjett i forbindelse med avfallskonteinere. Det har vært mye problemer og utgifter med disse det siste året og det kan bli nødvendig med større tiltak.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Det er i budsjettet medtatt kostnader for felles forbruk vann og avløp.

Abonnementsavgifter faktureres direkte til hver seksjon.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A1 Slottet Boligsameie.



Lån

A1 Slottet Boligsameie har lån i OBOS banken.

Lånet er ferdig nedbetalt 30.06.2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i A1 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert A1 Slottet Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 436 669	1 413 251	1 408 000	1 492 000
Andre inntekter	3	150 838	74 656	31 140	31 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 587 507	1 487 907	1 439 140	1 523 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-5 875	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 775	-87 960	-87 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-7 185	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-205 476	-208 882	-195 000	-225 000
Forsikringer		-80 946	-75 259	-77 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-201 007	-248 174	-240 000	-240 000
Energi/fyring		-124 846	-88 170	-60 000	-83 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 105	-271 343	-274 000	-306 000
Andre driftskostnader	10	-187 197	-209 541	-221 000	-241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 235 490	-1 240 843	-1 215 500	-1 331 500
DRIFTSRESULTAT		352 017	247 063	223 640	180 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 097	954	0	0
Finanskostnader	12	-6 906	-10 461	-42 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 809	-9 507	-42 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		350 208	237 556	181 640	179 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		350 208	237 556		



A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		93	2 357
Forskuddsbetalte kostnader		73 371	69 681
Driftskonto OBOS-banken		247 929	221 212
Sparekonto OBOS-banken		605 494	400 882
SUM OMLØPSMIDLER		926 887	694 132
SUM EIENDELER		926 887	694 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		820 677	470 468
SUM EGENKAPITAL		820 677	470 468
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	65 447	191 751
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 447	191 751
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 766	6 667
Leverandørgjeld		25 974	13 204
Påløpte renter		23	42
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 763	31 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		926 887	694 132
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo 27.02 2023
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen /s/

Thomas Forde Haugaard

Ann-Christin H. Osrønningen/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 156 629
Kabel-tv	280 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 436 669

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Charge Lading	59 892
Fakturering felleskostnader/avregning	90 917
Regnskapskorrigeringer	29
SUM ANDRE INNETEKTER	150 838

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640
------------------------------	---------------

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 185
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 185
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 461
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-27 174
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 156
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 317
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-12 413
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 956
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-205 476
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-201 007
-----------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 007
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Lyspærer og sikringer	-252
Vaktmestertjenester	-177 486
Andre fremmede tjenester	-566
Andre kontorkostnader	-387
Telefon, annet	-2 984
Bank- og kortgebyr	-3 035
Velferdskostnader	-1 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-187 197

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	93
SUM FINANSINTEKTER	5 097

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 906
SUM FINANSKOSTNADER	-6 906

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017	-700 000
Nedbetalt tidligere	508 249
Nedbetalt i år	126 304
	-65 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-65 447



INNKOMNE FORSLAG TIL ÅRSMØTET

A – Forslag fra eierseksjon 12: Krever 2/3 flertall

Følgende sak fra seksjon 12 ønskes behandlet på årsmøtet 2023 i boligsameiet:

VARMEPUMPER I SAMEIET

Forslag som ønskes tatt inn i vedtektene:

Det er ikke tillatt å montere varmepumper i vårt sameie.

Varmepumper type luft-luft vil kunne gi en besparelse i årlig strømkostnader, men må også ses opp mot investeringskostnaden. Det er stadig mer vanlig med varmepumper som har inverter-funksjon, hvilket betyr at de kan benyttes for kjøling om sommeren.

Installasjon av varmepumpe i borettslag og sameier er utfordrende fordi installasjonen også påvirker naboene, spesielt i form av støy. Varmepumpen består av en inne-del og en ute-del. Ute-delen vil avgi mest støy da den i tillegg til bl.a. vifte også inneholder en kompressor.

Generelt om støykrav

Det er stilt krav i Teknisk Forskrift (TEK17) om utvendig støy fra tekniske anlegg utenfor fasaden til boenhet (i samme bygg eller nabobygg). Veiledningen til TEK17 henviser til Norsk Standard (NS 8175) og klasse C for å oppfylle minimumskrav:

- Maks tillatt lydtryknivå er **35 dB(A) for senkveld/natt.**

En varmepumpe vil avgi kontinuerlig støy og det er kveld/natt kravet som vil være gjeldende. Om sommeren brukes mange slike små varmepumper for kjøling og ofte med kontinuerlig drift.

I leilighet 12 var det for noe tid tilbake en feil på en komponent i ventilasjonsaggregatet som ga et høyere lydnivå. Det ble med en lydmåler målt et lydtryknivå på 36-37 dB(A) i soverommet, midt i rommet (krav i soverom er maks 32 dB(A)). Dette var såpass sjenerende at vi måtte sette ned viftehastigheten til laveste trinn inntil dette ble reparert.

Produkt-data og lydnivå

De mest stillegående varmepumper fra anerkjente produsenter ligger på ca. 46-48 dB(A) lydtryknivå ved full drift. Det er vanlig å angi lydtryknivå ved et punkt 1,0 m foran og 1,0 m over ute-delen.

Lydnivå vil avta med avstanden fra varmepumpens ute-del. Det skal imidlertid betydelig avstand til for å komme ned på 35 dB(A). Selv ved dette lydnivået vil man kunne høre denne konstante susingen. Manglende vedlikehold/rengjøring av varmepumpen vil kunne påvirke lydnivå.

Vibrasjoner

Norsk varmepumpeforening angir at ute-del av varmepumpe bør unngås å monteres på trevegger/tregulv, dersom tilfelle må det sikres med tilstrekkelig vibrasjonsdempere etc. Primært bør disse monteres på betong/murvegg eller på stativ på bakken.

På bakgrunn av ovennevnte punkter mener jeg det bør forbys montering av varmepumper i vårt sameie.

Dersom det ikke er flertall for et slikt forbud, må det lages tydelige retningslinjer for hvor og hvordan pumpen skal monteres, ansvar for vedlikehold av denne, tilgang til fasade for maling/vedlikehold, kondensavløp etc.



Montering av varmepumpe er en inngripen i fasade og fellesareal, og må ha tillatelse fra styret og/eller årsmøte/generalforsamling.

Erfaringer fra andre sameier

- En hytte-eier, et bestemt sted, uttaler at det er befriende å komme på hytta og slippe denne susingen hjemme i sameiet fra naboens varmepumpe.
- I et annet sameie i Drøbak, terrasseblokker med tilsammen 40 leiligheter, er det i vedtektene nå tatt inn forbud å montere varmepumper. Dette har skjedd etter at det for en god tid tilbake ble montert varmepumpe i en av leilighetene med tilhørende utvendig støy og sjenanse for noen av naboene.

19.02.2023 - Leif Inge Dalen, seksjon 12.

Styrets innstilling til forslag A:

Styret anbefaler at det ikke gis tillatelse til montering av varmepumper.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606446. 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.



4379 A1 Slottet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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