



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 846 437
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MIDTB YEN TERASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 581 532	2 252 390
Sum inntekter		2 581 532	2 252 390
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 256 457	1 947 195
Sum kostnader		2 324 917	2 004 245
Driftsresultat		256 615	248 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 457	246
Sum finansinntekter		3 457	246
Annen finanskostnad		147 738	120 939
Sum finanskostnader		147 738	120 939
Netto finans		-144 281	-120 693
Ordinært resultat før skattekostnad		112 334	127 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		112 334	127 453
Årsresultat		112 334	127 453
Totalresultat		112 334	127 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 334	127 453
Sum overføringer og disponeringer		112 334	127 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 037 109	1 262 109
Sum varige driftsmidler		1 037 109	1 262 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 037 109	1 262 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		263 956	230 918
Sum fordringer		263 956	230 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 502	489 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 502	489 742
Sum omløpsmidler		882 458	720 659
SUM EIENDELER		1 919 567	1 982 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 370 585	1 482 919
Sum opptjent egenkapital		-1 370 585	-1 482 919
Sum egenkapital		-1 370 585	-1 482 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 094 807	3 330 544
Sum annen langsiktig gjeld		3 094 807	3 330 544
Sum langsiktig gjeld		3 094 807	3 330 544
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 001	666
Leverandørgjeld		132 474	62 064
Annen kortsiktig gjeld		61 870	72 413
Sum kortsiktig gjeld		195 345	135 143
Sum gjeld		3 290 152	3 465 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 919 567	1 982 768



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376788

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 846 437
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 987 846 437
MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 581 532	2 252 390
Sum inntekter		2 581 532	2 252 390
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 256 457	1 947 195
Sum kostnader		2 324 917	2 004 245
Driftsresultat		256 615	248 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 457	246
Sum finansinntekter		3 457	246
Annen finanskostnad		147 738	120 939
Sum finanskostnader		147 738	120 939
Netto finans		-144 281	-120 693
Ordinært resultat før skattekostnad		112 334	127 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		112 334	127 453
Årsresultat		112 334	127 453
Totalresultat		112 334	127 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 334	127 453
Sum overføringer og disponeringer		112 334	127 453



Organisasjonsnr: 987 846 437
MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 1 037 109 1 262 109
Sum varige driftsmidler 1 037 109 1 262 109

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 037 109 1 262 109

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 263 956 230 918
Sum fordringer 263 956 230 918

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 618 502 489 742
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 618 502 489 742

Sum omløpsmidler 882 458 720 659

SUM EIENDELER 1 919 567 1 982 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 370 585	1 482 919
Sum opptjent egenkapital	-1 370 585	-1 482 919
Sum egenkapital	-1 370 585	-1 482 919
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 094 807	3 330 544
Sum annen langsiktig gjeld	3 094 807	3 330 544
Sum langsiktig gjeld	3 094 807	3 330 544
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 001	666
Leverandørgjeld	132 474	62 064
Annen kortsiktig gjeld	61 870	72 413
Sum kortsiktig gjeld	195 345	135 143
Sum gjeld	3 290 152	3 465 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 919 567	1 982 768



Organisasjonsnr: 987 846 437
MIDTBYEN TERASSE 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

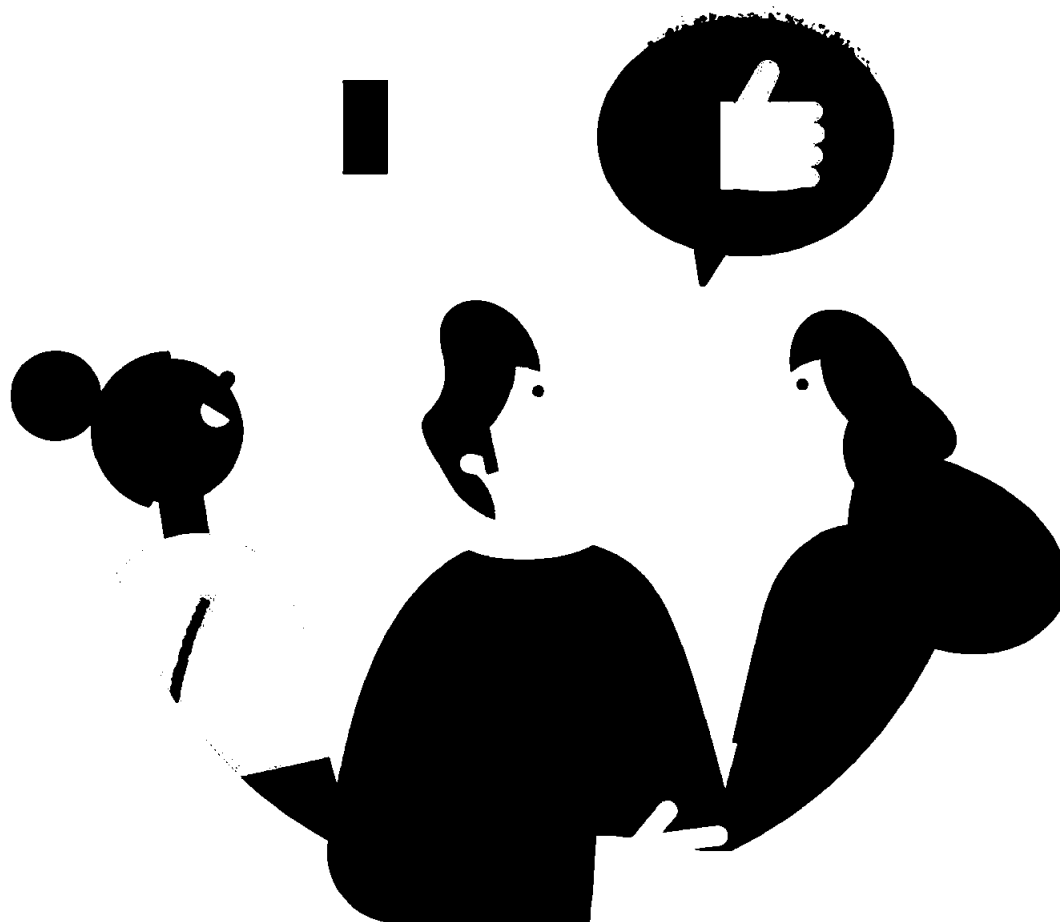
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

4860 Midtbyen Terrasse Boligsameie





Til seksjonseierne i Midtbyen Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 24.april 2023 kl. 18.00.

Sted: Kjøkkenet AS i folkets hus i kirkebakken.

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 Midtbyen Terrasse 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 Midtbyen Terrasse Boligsameie
avholdes mandag 24.april 2023 kl.18.00.

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) Forslag til endringer av vedtektene til Midtbyen Terrasse Boligsameie
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Hamar, 03.03.2023
Styret i Midtbyen Terrasse Boligsameie

Terje Sund /s/ Per Ole Bakken /s/ Randi Torp /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Sund	Bekkesvevegen 54 D
Styremedlem	Per Ole Bakken	Holsetgata 13
Styremedlem	Randi Torp	Holsetgata 13
Varamedlem	Ann-Kristin Græsby	Holsetgata 13
Varamedlem	Mattis Johansen	Holsetgata 17 B
Varamedlem	Jan Ingvar Wibe	Holsetgata 17 B

Valgkomiteen

Eva Larsson	Holsetgata 13
Marit Kjeverud	Holsetgata 17
Stig Erik Nordnes	Holsetgata 17

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.

Generelle opplysninger om Midtbyen Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Midtbyen Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987846437, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 628

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Sentrale arbeidsoppgaver i 2022 har vært:

- Styret har hatt i alt 10 styremøter i 2022. I tillegg er det gjennomført et regnskapsmøte og et budsjettmøte med OBOS. Det har vært fokus på økonomien til sameiet i hele driftsåret, spesielt fordi utgiftene på alle områder har økt betraktelig i løpet av året. Noe vedlikeholdsarbeid er blitt utført i løpet av året. Blant annet er det blitt lagt nytt tak på terrassene til Bekkevold (Holsetgata 15) og Sæther (Holsetgata 17). Dessuten er det blitt byttet 2 vinduer hos Gresby (Holsetgata 13), samt utskifting av materialer i tilstøtende hjørne til ett av vinduene.
- Lekkasje i Holsetgata 13 som medførte utbedringer av spileveggen ut mot Holsetgata, samt ny parkett i 2 leiligheter (forsikrings sak).
- Sammen med GL Bygg AS har styret foretatt en befaring for å avklare hvilke vedlikeholdsoppgaver som må prioriteres i 2023. Resultatet: 33 vinduer må skiftes ut, mens ytterligere 30 vinduer må repareres (i de fleste tilfellene er det behov for ny innramming av vinduene). Arbeidet er igangsatt og forventes å bli slutført i løpet av mars 2023. I tillegg er det behov for å utbedre takene på ytterligere 1 -2 terrasser.
- Det er blitt foretatt utskifting av belysningen fellesområdene (trapperommene, uteområdene og garasjeanlegget) til LED belysning og bevegelsessensorer. Tiltaket har medført ca. 28% lavere strømutfgifter til belysning i fellesarealene. Det er mange lys til sammen i sameiet og besparelsen vil utgjøre ca. kr. 30 000,- til kr. 40 000,- pr. år (avhengig av strømprisen til enhver tid), noe som betyr at investeringen vil være tilbakebetalt i løpet av 4 - 6 år.
- Styret har vært i dialog med Fjordkraft om etablering av et solcelleanlegg på takene til blokkene i sameiet. Konklusjonen er at alle oppstikkene på takene medfører begrenset effekt for et slikt anlegg. Styret har tidligere fått tilsagn om et bidrag på kr. 82 000,- til prosjektet. Beløpet utgjør ca. 10% av etableringskostnadene. Med vekt på begrenset effekt mener styret at etableringen av et slikt anlegg må utsettes til eventuell ny teknologi gir bedre utnyttelse av takene i sameiet. Dessuten må ressurser brukes på viktige vedlikeholdsoppgaver (utskifting av vinduer m.v.), noe som gjøre det vanskelig å gå inn for etablering av et solcelleanlegg på det nåværende tidspunktet.
- Det er i løpet av året blitt montert en ny ladestasjon i garasjeanlegget. Til sammen er det nå 12 ladestasjoner i anlegget. Det er brukt strøm på 8 av disse ladestasjonene i løpet av 2022. Brukerne av ladestasjonene blir fakturert for forbrukt strøm hver 4. måned. Alle kostnadene i forbindelse med etableringen av ladestasjonene blir betalt av eieren av garasjeplassene.
- Den årlige fellesdugnaden ble gjennomført i mai og med god deltakelse fra beboerne. Som vanlig ble søppelrommene vasket skikkelig, store deler av uterommene ble også rengjort. En del malerarbeid ble også gjennomført (veggen mot nr. 11). Søppel ble plukket og nye planter ble satt på plass. I løpet av året har enkelte beboere deltatt med snømåking, strøing av uteområdene, klipping av gresset mellom poplene langs Holsetgata, raking av løv på høsten, stell av plantene i sameiet. Dessuten har flere beboere stilt opp med kaffe/kake i forbindelse med dugnaden i mai. En stor takk til alle som har deltatt i aktivitetene.
- De årlige servicene på ventilasjonsanlegget (garasjen), heisene (2 ganger pr. år), gassanlegget og brannvarslingsanlegget er blitt utført. Alt er i orden, og sameiet er ikke blitt påført store utgifter på noen av disse anleggene i 2022 (bare service utgiftene). I tillegg er den årlige rengjøringen av garasjeanlegget blitt gjennomført.



- Økonomien til sameiet er utfordrende etter at nesten alle utgiftene har økt veldig mye i 2021 og 2022. Styret ønsker å holde felleskostnadene så lave som mulig. Likevel har styret besluttet å øke felleskostnadene med 15 % for 2023. Store utgifter til vedlikeholdsarbeid (utskifting/reparasjon av vinduer m.v.) betyr at sameiet styres mot et underskudd i 2023. Underskuddet vil bli dekket av oppsparte midler. For mer detaljer, se regnskapet for 2022 og budsjettet for 2023.

Hamar, den 18. februar 2023

Midtbyen Terrasse Boligsameie
Styret



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.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 687 113



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 047 000 til større vedlikehold som omfatter skifte ut/utbedre en del vinduer i sameiet og ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 219 000 til vann- og avløpsavgift og kr 155 000 i renovasjonsavgift.

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. Det er budsjettert med kr 155 000 til elektrisk energi.

Forsikring

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

Lån

Midtbyen Terrasse Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert økt med 5 %.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Midtbyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midtbyen Terrasse Boligsameie 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

- 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

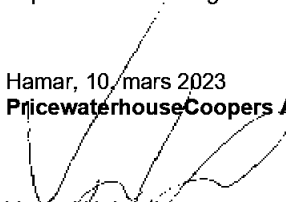


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 10. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 987 846 437, KUNDENR. 4860

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 142 684	1 907 888	2 142 000	2 441 000
Ladeinntekter EL-bil		17 279	12 558	0	0
Andre inntekter	3	421 569	331 944	291 540	291 540
SUM DRIFTSINNEKTER		2 581 532	2 252 390	2 433 540	2 732 540
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 500	-35 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 600	-5 600	-7 000
Forretningsførerhonorar		-78 215	-75 940	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-37 774	-28 592	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-776 858	-544 301	-675 000	-1 047 000
Forsikringer		-160 867	-150 764	-154 000	-176 000
Kommunale avgifter	9	-428 885	-411 167	-386 740	-394 740
Energi/fyring	10	-374 539	-345 082	-296 800	-276 800
TV-anlegg/bredbånd		-238 331	-227 669	-240 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-154 989	-158 079	-176 000	-181 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 324 917	-2 004 245	-2 095 640	-2 545 540
DRIFTSRESULTAT		256 615	248 146	337 900	187 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 457	246	0	0
Finanskostnader	13	-147 738	-120 939	-111 000	-197 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-144 281	-120 693	-111 000	-197 000
ÅRSRESULTAT		112 334	127 453	226 900	-10 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		112 334	127 453		



MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 987 846 437, KUNDENR. 4860

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 037 109	1 262 109
SUM ANLEGGSMIDLER		1 037 109	1 262 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 937	25 623
Forskuddsbetalte kostnader		90 462	85 363
Andre kortsiktige fordringer	15	58 101	45 507
Energiavregning	18	89 456	74 425
Driftskonto OBOS-banken		139 344	288 415
Sparekonto OBOS-banken		478 074	200 254
Sparekonto OBOS-banken II		1 084	1 073
SUM OMLØPSMIDLER		882 458	720 659
SUM EIENDELER		1 919 567	1 982 768
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-1 370 585	-1 482 919
SUM EGENKAPITAL		-1 370 585	-1 482 919
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 094 807	3 330 544
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 094 807	3 330 544
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 402	15 493
Leverandørgjeld		132 474	62 064
Påløpte renter		1 001	666
Annen kortsiktig gjeld	19	52 468	56 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 345	135 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 919 567	1 982 768
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 03.03.2023
Styret i Midtbyen Terrasse Boligsameie

Terje Sund /s/ Per Ole Bakken /s/ Randi Torp /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 507 812
Felleskostnader lik	355 716
Garasje	231 096
Service gass	48 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 142 684

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av portåpnere	6 400
Viderefakturerering faktura Schneider	7 386
Vann/avløp dekket av beboerne, jfr. note 9	194 127
Gass dekket av beboerne, jfr. note 10	213 657
SUM ANDRE INNTEKTER	421 569

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 774
SUM KONSULENTHONORAR	-37 774

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-282 622
Drift/vedlikehold elektro	-171 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 963
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 845
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 444
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 807
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 113
Kostnader dugnader	-1 405
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-776 858

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 620
Vann- og avløpsavgift dekket av sameiet	-70 627
Vann- og avløpsavgift dekket av beboerne, jfr. note 3	-194 127
Renovasjonsavgift	-145 510
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 885

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-160 882
Gass dekket av beboerne, jfr. note 3	-213 657
SUM ENERGI / FYRING	-374 539

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 304
Vaktmestertjenester	-19 650
Renhold ved firmaer	-102 277
Snørydding	-11 569
Andre fremmede tjenester	-546
Trykksaker	-2 180
Andre kontorkostnader	-80
Porto	-2 220
Bank- og kortgebyr	-3 114
Velferdskostnader	-3 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 989

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 831
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
SUM FINANSINNTEKTER	3 457

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 728
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 010
SUM FINANSKOSTNADER	-147 738

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	1 037 109
	1 037 109
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 037 109

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode Hamar kommune	9 906
For lite innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne i 2022	48 195
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	58 101

**NOTE: 16****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 verdikninger

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 336 000	
Nedbetalt tidligere	452 448	
Nedbetalt i år	208 534	
		-1 675 018

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	53 008	
Nedbetalt i år	27 203	
		-1 419 789

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 094 807
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

BEHOLDNING GASS PR. 01.01. 25 000

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) gass fra beboerne oktober-desember 2022 -30 450

SUM INNETEKTER -30 450

KOSTNADER

Innkjøpt gass oktober-desember 2022 94 906

SUM KOSTNADER 94 906

SUM ENERGIAVREGNING 89 456

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -28 660

For mye innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne 2022 -23 808

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -52 468



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til endringer i § 8 – 3 (3) i Vedtekter for Midtbyen Terrasse Boligsameie

Dagens tekst i vedtektene:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) *Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.*

Styret har diskutert et forslag om endring av vedtektenes § 8-1 og avsnittene (2) og (3). Det er ønskelig at styreleder velges hvert år og ikke hvert annet år. Bakgrunn og begrunnelse for å endringsforslaget er:

I § 8-1 (2) gis årsmøtet anledning til å velge annet intervall enn 2 år for alle styremedlemmene, inklusive styrelederen. Derfor foreslår styret å endre intervallet for styreleder. Begrunnelsen for dette er at det da kan være lettere å rekruttere kandidater til styreledervervet. Dessuten kan det være lettere å få styreleder ta et ekstra år (i stedet for to år).

Styret ber årsmøtet godkjenne endringen og godkjenner at § 8-1, avsnitt (2) endres til:

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges

Og § 8-1, avsnitt (3) endres til:

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt hvert år.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Terje Sund

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mattis Johansen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Randi Torp

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ann Kristin Gresby
2. Per Ole Bakken
3. Jan Ingvar Wibe

I valgkomiteen for Midtbyen Terrasse Boligsameie

Eva Larsson
Marit Kjeverud
Stig Erik Nordnes

Styrets forslag til valgkomite for den kommende perioden

Styret foreslår følgende personer til valgkomite som skal velges på årsmøtet i 2023:

Eva Larsson
Stig Erik Nordnes
Marit Kjeverud



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6685849. 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.



4860 Midtbyen Terrasse 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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