



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 623 130
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 110 843	2 218 201
Sum inntekter		3 110 843	2 218 201
Kostnader			
Lønnskostnad		48 492	42 788
Annen driftskostnad		3 048 492	1 819 169
Sum kostnader		3 096 984	1 861 957
Driftsresultat		13 859	356 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 719	275 579
Sum finansinntekter		1 719	275 579
Annen finanskostnad		352 475	285 800
Sum finanskostnader		352 475	285 800
Netto finans		-350 756	-10 221
Ordinært resultat før skattekostnad		-336 897	346 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		-336 897	346 024
Årsresultat		-336 897	346 024
Totalresultat		-336 897	346 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-336 897	346 024
Sum overføringer og disponeringer		-336 897	346 024



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	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		132 395	426 025
Sum fordringer		132 395	426 025
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739	352 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739	352 332
Sum omløpsmidler		134 135	778 358
SUM EIENDELER		134 136	778 359

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		8 324 209	7 987 312
Sum opptjent egenkapital		-8 324 209	-7 987 312
Sum egenkapital		-8 324 209	-7 987 312
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 799 421	8 344 743
Sum annen langsiktig gjeld		7 799 421	8 344 743
Sum langsiktig gjeld		7 799 421	8 344 743
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 494	1 555
Leverandørgjeld		568 082	341 139
Annen kortsiktig gjeld		29 348	78 233
Sum kortsiktig gjeld		658 924	420 928
Sum gjeld		8 458 345	8 765 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 136	778 359



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358722

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 623 130
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 110 843	2 218 201
Sum inntekter		3 110 843	2 218 201
Kostnader			
Lønnskostnad		48 492	42 788
Annen driftskostnad		3 048 492	1 819 169
Sum kostnader		3 096 984	1 861 957
Driftsresultat		13 859	356 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 719	275 579
Sum finansinntekter		1 719	275 579
Annen finanskostnad		352 475	285 800
Sum finanskostnader		352 475	285 800
Netto finans		-350 756	-10 221
Ordinært resultat før skattekostnad		-336 897	346 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		-336 897	346 024
Årsresultat		-336 897	346 024
Totalresultat		-336 897	346 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-336 897	346 024
Sum overføringer og disponeringer		-336 897	346 024



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

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			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		132 395	426 025
Sum fordringer		132 395	426 025
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 739	352 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739	352 332
Sum omløpsmidler		134 135	778 358
SUM EIENDELER		134 136	778 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	8 324 209	7 987 312
Sum opptjent egenkapital	-8 324 209	-7 987 312
Sum egenkapital	-8 324 209	-7 987 312
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 799 421	8 344 743
Sum annen langsiktig gjeld	7 799 421	8 344 743
Sum langsiktig gjeld	7 799 421	8 344 743
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 494	1 555
Leverandørgjeld	568 082	341 139
Annen kortsiktig gjeld	29 348	78 233
Sum kortsiktig gjeld	658 924	420 928
Sum gjeld	8 458 345	8 765 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	134 136	778 359



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

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 2023

5498 Trondheimsveien199 Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Trondheimsveien199 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 13 mars 2023 kl. 18:00 i Kjellerstua Trondheimsveien 199

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 Trondheimsveien199 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Trondheimsveien199 Boligsameie
avholdes 13 mars 2023 kl. 18:00 i Kjellerstua, Trondheimsveien 199.**

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. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 21.2.2023
Styret i Trondheimsveien199 Boligsameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Ole Uglem	2022 - 2023
Styremedlem	Stein Hassel	2022 - 2024
Styremedlem	Azra Intas	2022 - 2024
Styremedlem	Thale-Kristin Stalenget	2021 - 2023
Varamedlem	Anne Kari Ødegården	2022 - 2024
Varamedlem	Simon Asmerom Kidane	2022 - 2024

Valgkomiteen

Heidi Meek	2022 - 2023
Sampda Sharma	2022 - 2023

Kontaktinformasjon

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 Trondheimsveien199 Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Trondheimsveien199 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975623130, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 341

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

Trondheimsveien199 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 BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har bestått 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Fra forrige årsmøte til nå er det avholdt 5 styremøter. Styret har arbeidet med følgende saker.

- Styret bruker Facebook for informasjon til og fra styret. Det håper vi at de som er på Facebook setter pris på og vi oppfordrer alle til å komme seg inn der. Når det er sagt er dette ikke et sted der vi gjør vedtak og vi ber om at saker til styret blir meldt inn pr Vibbo, mail eller pr post.
- Parkerings situasjonen er det nå blitt enighet i styret at vi setter i gang. Vi kommer tilbake til hvordan det skal fungere når vi har alle detaljene på plass. Dette har vist seg å være komplisert sak og det har tatt noe mer enn tid en ønskelig, men nå er vi i gang.
- Vi har gjennomført oppgradering av heisene i A og B oppgangene. Det var noe startproblemer med heisen i B, men nå ser det ut som at begge er i drift og fungerer. Vi har nettopp mottatt en rapport om heisen i C oppgangen som gjør at vi kanskje må gjøre investering i denne oppgangen også. Dette må da gjøres med låneopptak.
- Oversikt på hvem som bor/eier og koblet dette til garasjer er en viktig oppgave. Vi har tre forskjellige måter å benevne hvilken leilighet er hvem. Gamle måten med tresifret som er merket på bodene nede, andelsnummeret i OBOS og nå den siste H808 fra kommunen. Dette samt en oversikt om hvem som disponerer garasjene er viktig for styret å ha informasjon om.
- Sameiets økonomi. Vi har ikke en god økonomi, men på grunn av låneopptak og økning av fellesutgiften og innbetaling på fond har gjort at vi klarer de økte kostnadene på stort sett alt. Spesielt strømmen har blitt dyrere så vi har valgt å blant annet koble ut tørkeskapene.
- Vi har dessverre ikke funnet en løsning på hvordan vi skal se på rørsituasjon i blokka vår og det er bare å beklage. Dette er noe som vi må se på!
- Vi har besluttet å felle to av trærne ved gjerde til toglinjen som er syke/døde.

Vi har også måttet behandle noen klagesaker, men det har vært enda mindre bråk i dette året enn de foregående. Det er nå mest klage på arbeid som pågår på tider det skal være stille og vi henstiller da til husordensreglene.

Vi føler et større engasjement i blokka og det setter vi pris på. Så takk for bra innspill!

Styret i Sameie Trondheimsveien 199.

BESKYTTET



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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 524 790.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 15 % fra 1.1.2023 samt kassekreditt.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

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 vi 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

Trondheimsveien 199 Boligsameie.

Lån

Trondheimsveien 199 Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning i kategori felleskostnader fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Trondheimsveien 199 Boligsameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondheimsveien 199 Boligsameiet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: JHZOL-UE3I6-UZH4Z-UPDC8-Y8PYA-QQZU6



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Trondheimsveien 199 Boligsameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondheimsveien 199 Boligsameiet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: JHZOL-UE3I6-UZH4Z-UPDC8-Y8PYA-QQZU6



Revisjonsberetning settes inn på to egne side

BESKYTTET



TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET ORG.NR. 975 623 130, KUNDENR. 5498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 822 914	2 215 320	2 728 000	3 057 000
Innbetalinger		0	2 881	0	0
Andre inntekter	3	287 929	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 110 843	2 218 201	2 728 000	3 057 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 992	-5 288	-5 500	-6 000
Styrehonorar	5	-42 500	-37 500	-37 500	-42 500
Revisjonshonorar	6	-10 942	-6 694	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-89 283	-86 765	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-7 558	-4 700	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 169 553	-210 219	-170 000	-170 000
Forsikringer		-311 970	-291 557	-304 500	-333 000
Kommunale avgifter	9	-385 688	-370 807	-380 500	-440 500
Garasjer	10	-12 529	-6 316	0	0
Energi/fyring	11	-482 518	-289 188	-280 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 654	-215 778	-220 000	-240 000
Andre driftskostnader	12	-344 797	-337 146	-338 000	-338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 096 984	-1 861 957	-1 848 000	-2 065 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		13 859	356 244	880 000	992 000
DRIFTSRESULTAT		13 859	356 244	880 000	992 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 719	275 579	0	0
Finanskostnader	14	-352 475	-285 800	-281 000	-417 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-350 756	-10 221	-281 000	-417 000
ÅRSRESULTAT		-336 897	346 024	599 000	575 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	346 024		
Fra annen egenkapital		-336 897	0		

BESKYTTET

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 695	5 738
Forskuddsbetalte kostnader		115 094	416 565
Andre kortsiktige fordringer	16	3 606	3 722
Driftskonto OBOS-banken		0	51 606
Sparekonto OBOS-banken		1 739	300 726
SUM OMLØPSMIDLER		134 134	778 358
SUM EIENDELER		134 136	778 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17-18	-8 324 209	-7 987 312
SUM EGENKAPITAL		-8 324 209	-7 987 312
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 799 421	8 344 743
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 799 421	8 344 743
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 285	41 277
Leverandørgjeld		568 082	341 139
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		59 080	0
Påløpte renter		2 414	1 555
Annen kortsiktig gjeld	20	63	36 956
SUM KORTSIKTIG GJELD		658 924	420 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 136	778 359
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.2.2023

Styret i Trondheimsveien 199 Boligsameiet

Bjørn Ole Uglem/s/

Stein Hassel/s/

Azra Intas/s/

Thale-kristin Stalenget/s/

BESKYTTET

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 227 744
Vedlikeholdsfond	713 592
Lånekostnad 1	329 631
Lånekostnad 2	244 435
Trappevask	100 800
Internett	97 776
Garasje	58 968
Parkering	22 716
Reg.IN light lån 1	17 441
Reg.IN light lån 2	13 087
Felleskostnader	4 416
Strøm	1 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 832 046

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 716
Felleskostnader	-4 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 822 914

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Ekstraordinære innbetalinger på administrasjonsavtale	287 894
SUM ANDRE INNTEKTER	287 929

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 992
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 992

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 2021/2022, og er på kr 42 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 942.

BESKYTTET



NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 558
SUM KONSULENTHONORAR	-7 558

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-16 643
Drift/vedlikehold elektro	-20 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 874
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 082 561
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 059
Kostnader dugnader	-3 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 169 553

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-219 029
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-157 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-385 688

NOTE: 10

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-12 529
SUM KOSTNADER GARASJER	-12 529

SUM GARASJER

-12 529

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-123 050
Strøm oljefyr el.bereider	-359 468
SUM ENERGI / FYRING	-482 518

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 721
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 821
Driftsmateriell	-210
Vaktmestertjenester	-98 004
Renhold ved firmaer	-92 095
Snørydding	-95 103
Gressklipping	-16 059
IN administrasjonsgebyr	-18 732
Trykksaker	-467
Andre kontorkostnader	-161
Porto	-1 100
Kontingenter	-1 890
Bankgebyr	-2 821
Velferdskostnader	-614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-344 797

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 013
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	599
SUM FINANSINTEKTER	1 719

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-147 912
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-199 254
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 309
SUM FINANSKOSTNADER	-352 475

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	15 000
Avskrevet tidligere	-14 999
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne OBOS Banken 1	1 542
Til gode av eierne OBOS Banken 2	2 064
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 606

BESKYTTET

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 887 828
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-8 344 743
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 620 468
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	287 894
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 324 209

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 18**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.

BESKYTTET

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-6 300 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	866 846
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	109 610
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 881 184
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	120 776

-3 321 584

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-8 700 000
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 167 943
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	147 818
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	2 739 284
Nedbetalt i år	167 118

-4 477 837

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 799 421****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-63
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -63



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 407822. 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

BESKYTTET



5498 Trondheimsveien199 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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET