



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 266 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRIADEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 244 398	1 728 917
Sum inntekter		2 244 398	1 728 917
Kostnader			
Lønnskostnad		209 419	218 249
Annen driftskostnad		3 452 474	1 939 888
Sum kostnader		3 661 894	2 158 137
Driftsresultat		-1 417 496	-429 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 878	16 577
Sum finansinntekter		9 878	16 577
Annen finanskostnad		34 028	14 097
Sum finanskostnader		34 028	14 097
Netto finans		-24 150	2 480
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 441 647	-426 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 441 647	-426 740
Årsresultat		-1 441 647	-426 740
Totalresultat		-1 441 647	-426 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 441 647	-426 740
Sum overføringer og disponeringer		-1 441 647	-426 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		173 983	272 193
Sum finansielle anleggsmidler		173 983	272 193
Sum anleggsmidler		173 983	272 193
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		340 397	175 545
Sum fordringer		340 397	175 545
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		380 888	546 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		380 888	546 464
Sum omløpsmidler		721 285	722 009
SUM EIENDELER		895 268	994 202

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			634 144
Udekket tap		807 502	
Sum opptjent egenkapital		-807 502	634 144
Sum egenkapital		-807 502	634 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 622 433	272 193
Sum annen langsiktig gjeld		1 622 433	272 193
Sum langsiktig gjeld		1 622 433	272 193
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		356	57
Leverandørgjeld		25 459	50 445
Skyldige offentlige avgifter		6 656	8 379
Annen kortsiktig gjeld		47 866	28 984
Sum kortsiktig gjeld		80 338	87 864
Sum gjeld		1 702 771	360 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		895 268	994 202



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239147

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 266 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRIADEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 244 398	1 728 917
Sum inntekter		2 244 398	1 728 917
Kostnader			
Lønnskostnad		209 419	218 249
Annen driftskostnad		3 452 474	1 939 888
Sum kostnader		3 661 894	2 158 137
Driftsresultat		-1 417 496	-429 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 878	16 577
Sum finansinntekter		9 878	16 577
Annen finanskostnad		34 028	14 097
Sum finanskostnader		34 028	14 097
Netto finans		-24 150	2 480
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 441 647	-426 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 441 647	-426 740
Årsresultat		-1 441 647	-426 740
Totalresultat		-1 441 647	-426 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 441 647	-426 740
Sum overføringer og disponeringer		-1 441 647	-426 740



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		173 983	272 193
Sum finansielle anleggsmidler		173 983	272 193
Sum anleggsmidler		173 983	272 193

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		340 397	175 545
Sum fordringer		340 397	175 545

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		380 888	546 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		380 888	546 464

Sum omløpsmidler		721 285	722 009
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		895 268	994 202
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			634 144
Udekket tap		807 502	



Sum opptjent egenkapital	-807 502	634 144
Sum egenkapital	-807 502	634 144
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 622 433	272 193
Sum annen langsiktig gjeld	1 622 433	272 193
Sum langsiktig gjeld	1 622 433	272 193
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	356	57
Leverandørgjeld	25 459	50 445
Skyldige offentlige avgifter	6 656	8 379
Annen kortsiktig gjeld	47 866	28 984
Sum kortsiktig gjeld	80 338	87 864
Sum gjeld	1 702 771	360 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	895 268	994 202



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

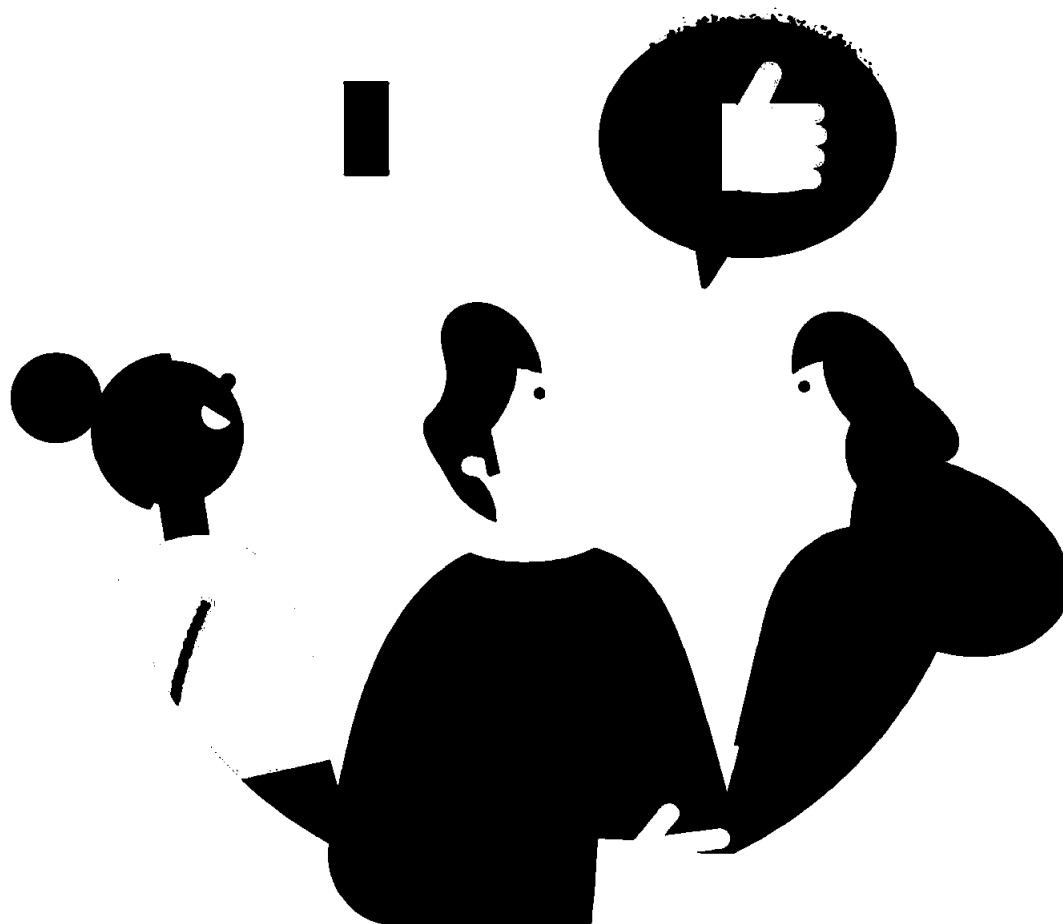
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5683 Triaden Sameie





Til seksjonseierne i Triaden Sameie

Velkommen til årsmøte, 26. april 2022 kl. 18.00 i Triaden Senterkontoret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Triaden Sameie 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 Triaden Sameie
avholdes 26. april 2022 kl. 18.00 i Triaden Senterkontoret.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innstalling av ringeklokker og døråpner
- B) Reparasjon av dør i tidligere B-inngang nede
- C) Innfrielse av lån

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 09.04.2022
Styret i Triaden Sameie

Torger Eliseussen Ina Georgsen Rolf Larsen Jørgen Lund Solvei

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torger Eliseussen	Vittenbergveien 10
Styremedlem	Ina Georgsen	Johs Faales Vei 26
Styremedlem	Rolf Larsen	Gamleveien 88 B
Styremedlem	Jørgen Lund Solvei	Kirkegt 20
Varamedlem	Liv-Hilde Berge	Johan Svendsens Vei 16
Varamedlem	Astri Sandnes Neset	Isak H.Wiiks Gate 3
Varamedlem	Dag Helge Setekleiv	Spireaveien 4 C
Varamedlem	Lars Ketil Skjørtvedt	Harald Posts Vei 2
Varamedlem	Nina Marie Torp	Isak H.Wiiks Gate 9

Valgkomiteen

Inger Lise Ulven

Isak H.Wiiks Gate 9

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Triaden Sameie

Sameiet består av 71 seksjoner.

Triaden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971266430, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Isak H. Wiiks Gate 3

Isak H. Wiiks Gate 9

Gårds- og bruksnummer:

101 88

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

Triaden Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 244 398.

Dette er 193 398 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning næring 2021. Andre inntekter består i hovedsak av avregning næring. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 661 894.

Dette er 1 713 894 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak hellelegging.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 441 647 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 640 947.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Triaden Sameie.

Lån

Triaden Sameie har to lån i OBOS Banken til en flytende rente på 4,25 %.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Triaden

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Triaden.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennec Dokumentnøkkel: ZDJ3E-IMSS8-QETUL-EP6AS-105XG-M1673



SAMEIET TRIADEN
ORG.NR. 971 266 430, KUNDENR. 5683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 979 123	1 648 966	2 051 000	2 422 000
Andre inntekter	3	265 275	79 951	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 244 398	1 728 917	2 051 000	2 422 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 419	-118 249	-91 500	-92 500
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-13 035	-12 951	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-120 675	-117 333	-114 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-285 778	-120 300	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 883 201	-549 409	-400 000	-420 000
Forsikringer		-151 592	-141 515	-150 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-425 925	-517 023	-500 000	-500 000
Garasjer	10	-86 592	-13 500	0	0
Energi/fyring		-74 035	-29 130	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 006	-375 051	-385 000	-385 000
Andre driftskostnader	11	-30 637	-63 676	-75 500	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 661 894	-2 158 137	-1 948 000	-1 993 500
DRIFTSRESULTAT		-1 417 496	-429 220	103 000	428 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 878	16 577	0	0
Finanskostnader	13	-34 028	-14 097	-9 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 150	2 480	-9 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		-1 441 647	-426 740	94 000	370 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-634 145	-426 740		
Udekket tap		-807 502	0		



SAMEIET TRIADEN
ORG.NR. 971 266 430, KUNDENR. 5683

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	14	173 983	272 193
SUM ANLEGGSMIDLER		173 983	272 193
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 696	1 837
Forskuddsbetalte kostnader		97 066	93 757
Andre kortsiktige fordringer	15	240 635	79 951
Driftskonto OBOS-banken		159 046	323 780
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 062	5 375
Sparekonto OBOS-banken		217 780	217 309
SUM OMLØPSMIDLER		721 285	722 009
SUM EIENDELER		895 268	994 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	634 144
Udekket tap	16	-807 502	0
SUM EGENKAPITAL		-807 502	634 144
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 622 433	272 193
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 622 433	272 193
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 395	23 336
Leverandørgjeld		25 459	50 445
Skyldige offentlige avgifter	18	6 656	8 379
Påløpte renter		356	57
Annen kortsiktig gjeld	19	16 471	5 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 338	87 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		895 268	994 202



	11	Triaden Sameie
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lørenskog, 23.03.2022
Styret i Sameiet Triaden

Torger Eliseussen /s/

Ina Georgsen /s/

Rolf Larsen /s/

Jørgen Lund Solvei /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 850 766
Forretningslokale	122 832
Lån	100 455
Avregning felleskostnader 2007	5 525
Avregnet lån	-100 455
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 979 123

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Avregnet næring 2021	234 608
Næring dekket faktura vedrørende vedtekter	30 667
SUM ANDRE INNTEKTER	265 275

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-64 800
Påløpte feriepenger	-8 100
Arbeidsgiveravgift	-25 788
Yrkesskadeforsikring	-732
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 419

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 035.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-243 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 122
SUM KONSULENTHONORAR	-285 778

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 706 810
Drift/vedlikehold VVS	-43 975
Drift/vedlikehold elektro	-13 949
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 467
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 883 201

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-287 331
Kommunale avgifter	-138 594
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-425 925

**NOTE: 10****GARASJER**

Diverse kostnader	-86 592
SUM GARASJER	-86 592

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 573
Driftsmateriell	-1 321
Lyspærer og sikringer	-497
Kontor- og datarekvisita	-1 407
Kopieringsmaterieill	-214
Trykksaker	-427
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 187
Andre kontorkostnader	-7 516
Telefon, annet	-4 325
Porto	-1 659
Bank- og kortgebyr	-2 509
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 637

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	471
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	100
Andre renteinntekter	9 307
SUM FINANSINNTEKTER	9 878

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 028
SUM FINANSKOSTNADER	-34 028

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	173 983
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	173 983

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	6 027
Avregnet næring 2021	234 608
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	240 635

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.



I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	51 550	
		-1 448 450

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-1 230 669	
Nedbetalt tidligere	958 476	
Nedbetalt i år	98 210	
		-173 983

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 622 433
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 062
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 594
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 656

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 100
Gebyrer	-1 385
Påløpte kostnader (strøm desember)	-6 986
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 471



SAK 5 A

Installering av ringeklokker og døråpner

Foreslått av Heidi Sofiedahl 22. mars

Vi som bor i Nr 9, tidligere oppgang C har etter ombyggingen fått en stor utfordring når vi skal få besøk. Folk som ikke har bil og kommer når senteret er stengt, må dirigeres gjennom p-huset. Det er svært krevende å forklare både de med og uten bil hvordan de skal finne ringeklokkene. Det skjer også at hjemmesykepleien ikke finner frem. Håndverkere og andre finner heller ikke frem. Det oppleves belastende at det skal være så vanskelig og kreve så mye forklaringer for bare for at folk skal finne frem og få ringt på.

Forslag til vedtak

Det legges opp ringeklokker og døråpner også for oss i nr 9 ved inngangen ved Extra.

SAK 5 B

Reparasjon av dør i tidligere B-innfang nede

Foreslått av Heidi Sofiedahl 22. mars

Inngangsdøren tin tidligere B-inngang har ikke lås som virker. Nå har den stått åpen ca ett år. Hvordan kan vi løse dette, og hva skal til?

Forslag til vedtak

Det som skal til må ordnes innen tidsfrist som settes på møtet

SAK 5 C

Innfri fellesgjelden

Jeg fremmer forslag om at det opprinnelige lånet Sameiet Triaden har i OBOS-banken på 1,5 mill. kr innfris ved innbetaling i ett avdrag pr 1. September 2022. Dette gjøres ved at den enkelte seksjonseier innfrir sin andel av lånet.

Begrunnelse:

Låneopptak i Sameiet Triaden.

Styret i Sameiet Triaden v/styreleder tok opp lån – 1,5 mill kroner - i OBOS-banken 10. August 2021 ifm vedlikehold av hellene på gateplan.

Løpetid: 10 år



Rente (vanlig rente): 4,25 pst . (flytende rente) .

Et sameie kan ta opp lån, selv om det kanskje ikke er den vanligste formen for finansiering.

Noen ganger kan det være behov for å låne penger til større investering eller vedlikehold. I utgangspunktet skal sameiet utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler. Det er også muligheter for å bygge opp et vedlikeholdsfond, slik at vi har noe å ta av hvis det skulle dukke opp uforutsette utgifter eller når det er nødvendig med store vedlikeholdsarbeider.

Har vi ikke penger i felleskassa, må den enkelte sameier innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold. Den siste muligheten er at sameiet tar opp lån.

Når sameiet tar opp et lån, har vi **ikke** noe felles eiendom å pantsette.

- *Må styret gå til årsmøtet for å få godkjent låneopptaket?*

I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtets samtykke, forutsatt at vi ikke har oppsparte midler, og lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold. (Om vi ønsker en regulering av styrets adgang til å ta opp lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig. En slik bestemmelse har vi ikke i vedtektene).

Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på seksjonseierne i fastsatte å konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet. Årsmøtet kan på ett senere tidspunkt overprøve styrets vedtak.

- *Årsmøtet kan bestemme når lånet skal innfris.*

I og med at årsmøtet kan beslutte at det ikke skal tas opp lån til finansiering av nødvendig vedlikehold, men i stedet kreve inn et tilstrekkelig beløp fra hver enkelt sameier, må årsmøtet også ha anledning til å beslutte at lånet skal innfris, og at samtlige sameiere må bidra med sin andel fordelt etter eierbrøken. Beslutningen kan fattes med simpelt flertall.

Som nevnt ovenfor, har ikke sameier (Sameiet Triaden) noe felles eiendom å pantsette. Det resulterer i at vi har ett lån med høy rente (løpende rente). Iflg sentralbanksjefen og sjeføkonomer, antyder disse at styringsrenten kan komme til å økes inntil 7 ganger i løpet av inneværende år og neste år. Det kan resultere at vi har ett lån med en lånerente på 5,75 – 6 pst.

Når den enkelte seksjonseier opptar lån i sin bank, kan vi stille pant, noe som også gir utslag på renten, dvs lavere rente.

VEDTAK:

Årsmøtet vedtar at lånet Sameiet Triaden har i OBOS-banken på 1,5 mill. kr innfris ved innbetaling i ett avdrag pr 1. September 2022 ved at den enkelte seksjonseier innbetaler sin andel av lånet.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: triaden@styrerommet.no.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Triaden Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Viggo Solstad.

Renhold

Sameiet har avtale med Østlandske Rengjøring om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656558. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utskifting av vinduer etc i div seksjoner- Reprasjon av heisdører i oppgang B- Større justeringer og utskifting av hellesteiner på gangareal. Dette kan du ta med under punkt for rehabilitering, Torger.
2020	Utskifting av vinduer, terrassedører i div seksjoner- Påbegynt monteringer av videokameraer i boder, oppganger og parkeringshus.
2015	Heis Maskinmessig oppgradering av begge heisene. Vaiere og andre maskindeler ble skiftet ut. Dette ble gjort etter pålegg fra Norsk heiskontroll
2015	Vifter Utskifting av vifter i bodrommene, installering av vifter i sykkelbod oppgang B samt i rom bak sykkelboden.
2015	Oppussing kontor Nytt gulv er lagt. Vegger, vinduer og dør er malt.
2014	Veggplater Veggplater tatt ned, nye spikerslag montert. Platene satt på plass igjen.
2014	Heis oppgang B renovert.
2014	Lys utenfor avfallsrom oppgang C montert
2013	Rehab heis oppgang c
2013	Montert tak over inngangsparti for avfallsrom oppgang C.
2011	Oppgang B og C og postkasser. Oppgang B og C ble malt av Malercompagniet Oslo AS og det ble montert nye postkasser.
2007	Ytre vedlikehold Ytre vedlikehold med bl.a. maling av treverk og lister rundt vinduer, inngangsdører, etc.



5683 Triaden Sameie

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.