



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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		2 218 201	2 210 095
Sum inntekter		2 218 201	2 210 095
Kostnader			
Lønnskostnad		42 788	42 788
Annen driftskostnad		1 819 169	1 699 983
Sum kostnader		1 861 957	1 742 771
Driftsresultat		356 244	467 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275 579	315 764
Sum finansinntekter		275 579	315 764
Annen finanskostnad		285 800	333 630
Sum finanskostnader		285 800	333 630
Netto finans		-10 221	-17 866
Ordinært resultat før skattekostnad		346 024	449 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 024	449 458
Årsresultat		346 024	449 458
Totalresultat		346 024	449 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 024	449 458
Sum overføringer og disponeringer		346 024	449 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer			8 624 875
Sum finansielle anleggsmidler		0	8 624 875
Sum anleggsmidler		1	8 624 876
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 294
Andre fordringer		426 025	112 072
Sum fordringer		426 025	119 366
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		352 332	365 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		352 332	365 381
Sum omløpsmidler		778 358	484 747
SUM EIENDELER		778 359	9 109 623



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			11 407
Udekket tap		7 987 312	
Sum opptjent egenkapital		-7 987 312	11 407
Sum egenkapital		-7 987 312	11 407
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 344 743	8 935 855
Sum annen langsiktig gjeld		8 344 743	8 935 855
Sum langsiktig gjeld		8 344 743	8 935 855
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 555	1 563
Leverandørgjeld		341 139	37 623
Annen kortsiktig gjeld		78 233	123 175
Sum kortsiktig gjeld		420 928	162 361
Sum gjeld		8 765 671	9 098 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 359	9 109 623



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225432

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: 01.01.2021 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 218 201	2 210 095
Sum inntekter		2 218 201	2 210 095
Kostnader			
Lønnskostnad		42 788	42 788
Annen driftskostnad		1 819 169	1 699 983
Sum kostnader		1 861 957	1 742 771
Driftsresultat		356 244	467 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275 579	315 764
Sum finansinntekter		275 579	315 764
Annen finanskostnad		285 800	333 630
Sum finanskostnader		285 800	333 630
Netto finans		-10 221	-17 866
Ordinært resultat før skattekostnad		346 024	449 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 024	449 458
Årsresultat		346 024	449 458
Totalresultat		346 024	449 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 024	449 458
Sum overføringer og disponeringer		346 024	449 458



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		0	8 624 875
Sum anleggsmidler		1	8 624 876
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		426 025	7 294
Sum fordringer		426 025	112 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		352 332	365 381
Sum omløpsmidler		778 358	484 747
SUM EIENDELER		778 359	9 109 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		11 407
Udekket tap	7 987 312	
Sum opptjent egenkapital	-7 987 312	11 407
Sum egenkapital	-7 987 312	11 407
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 344 743	8 935 855
Sum annen langsiktig gjeld	8 344 743	8 935 855
Sum langsiktig gjeld	8 344 743	8 935 855
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 555	1 563
Leverandørgjeld	341 139	37 623
Annen kortsiktig gjeld	78 233	123 175
Sum kortsiktig gjeld	420 928	162 361
Sum gjeld	8 765 671	9 098 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	778 359	9 109 623



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

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

5498 Trondheimsveien199 Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Trondheimsveien 199 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 17 mars 2022 kl. 18:00 i Kjellerstua Trondheimsveien 199.

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 Trondheimsveien 199 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 Trondheimsveien 199 Boligsameie
avholdes torsdag 17 mars 2022 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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Stein Hassel, Vann og avløsrør
 - B) Forslag fra Stein Hassel, Parkering
 - C) Forslag fra Stein Hassel, Heis
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.2.2022

Styret i Trondheimsveien199 Boligsameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Ole Uglem	2021 - 2023
Styremedlem	Azra Intas	2020 - 2022
Styremedlem	Odd Arild Kongtorp	2020 - 2022
Styremedlem	Thale-Kristin Stalenget	2021 - 2023
Varamedlem	Anne Kari Ødegården	2020 - 2022
Varamedlem	Ole Reigstad	2020 - 2022

Valgkomiteen

Heidi Meek	2021 - 2022
Sampda Sharma	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 199

Gårds- og bruksnummer:

83 341

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



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 2 218 201,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 861 957,-.

Resultat

Årets resultat på kr 346 024,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 357 430,-.

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.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trondheimsveien199 Boligsameie.

Lån

Trondheimsveien199 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F4X06-03YCK-60N10-W7Q15-6D5AX-XVW7X



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 215 320	2 205 595	2 224 984	2 164 000
Innbetalinger		2 881	0	0	0
Andre inntekter		0	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 218 201	2 210 095	2 224 984	2 164 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 288	-5 288	-5 500	-5 500
Styrehonorar	4	-37 500	-37 500	-37 500	-37 500
Revisjonshonorar	5	-6 694	-7 484	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 765	-84 360	-86 500	-88 000
Konsulenthonorar	6	-4 700	-6 454	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-210 219	-285 260	-250 000	-170 000
Forsikringer		-291 557	-281 833	-291 000	-304 500
Kommunale avgifter	8	-370 807	-341 527	-345 500	-380 500
Garasjer	9	-6 316	-1 657	0	0
Energi/fyring	10	-289 188	-185 720	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 778	-212 088	-217 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-337 146	-293 601	-315 000	-338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 861 957	-1 742 771	-1 852 000	-1 848 000
DRIFTSRESULTAT		356 244	467 324	372 984	316 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	275 579	315 764	0	0
Finanskostnader	13	-285 800	-333 630	-283 000	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 221	-17 866	-283 000	-281 000
ÅRSRESULTAT		346 024	449 458	89 984	35 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	11 407		
Reduksjon udekket tap		346 024	438 051		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Langsiktige fordringer		0	8 624 875
SUM ANLEGGSMIDLER		1	8 624 875
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 738	10 245
Kundefordringer		0	7 294
Forskuddsbetalte kostnader		416 565	98 015
Andre kortsiktige fordringer	15	3 722	3 812
Driftskonto OBOS-banken		51 606	165 090
Sparekonto OBOS-banken		300 726	200 291
SUM OMLØPSMIDLER		778 357	484 747
SUM EIENDELER		778 358	9 109 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	11 407
Udekket tap	16,17	-7 987 312	0
SUM EGENKAPITAL		-7 987 312	11 407

BESKYTTET



10

Trondheimsveien 199 Boligsameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 344 743	8 935 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 344 743	8 935 855

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		41 277	49 331
Leverandørgjeld		341 139	37 623
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		1 555	1 563
Annen kortsiktig gjeld	19	36 956	73 844
SUM KORTSIKTIG GJELD		420 927	162 361

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 358	9 109 623
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2022

Styret i Trondheimsveien 199 Boligsameiet

Bjørn Ole Uglem/s/

Azra Intas/s/ Odd Arild Kongtorp/s/

Thale-kristin Stalenget/s/

BESKYTTET

**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.

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	317 726
Lånekostnad 2	235 482
Trappevask	100 800
Internett	97 776
Garasje	58 968
Parkering	21 288
Felleskostnader	4 416
Strøm	1 440
Overføring lånekostnad mot lånet	-553 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 226 024

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 288
Felleskostnader	-4 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 215 320

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 288
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 288

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 37 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 694.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 700
SUM KONSULENTHONORAR	-4 700

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 502
Drift/vedlikehold VVS	-4 058
Drift/vedlikehold elektro	-34 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 978
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 703
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-76 586
Kostnader dugnader	-3 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-210 219

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-205 707
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-155 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-370 807

NOTE: 9**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-6 316
SUM KOSTNADER GARASJER	-6 316
SUM GARASJER	-6 316

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 316
Strøm oljefyr el.bereder	-217 872
SUM ENERGI / FYRING	-289 188

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 177
Lyspærer og sikringer	-7 471
Vaktmestertjenester	-106 679
Renhold ved firmaer	-86 376
Snørydding	-89 684
Gressklipping	-1 803
Andre fremmede tjenester	-17 593
Trykksaker	-1 400
Andre kontorkostnader	-1 490
Porto	-1 396
Bankgebyr	-2 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-337 146

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	435
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 037
Andre renteinntekter	274 107
SUM FINANSINNTEKTER	275 579

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 764
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-157 343
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 598
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 095
SUM FINANSKOSTNADER	-285 800

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

BESKYTTET

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån	3 722
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 722

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 263 037
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-8 344 743
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 620 468
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-7 987 312

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: 17**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 verdøkninger

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: 18**

OBOS-banken 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-700 000
Nedbetalt tidligere	389 020
Nedbetalt i år	310 980

0

OBOS-banken 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-6 300 000
Nedbetalt tidligere	2 628 786
Nedbetalt i år	119 244

-3 551 970

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-8 700 000
Nedbetalt tidligere	3 746 339
Nedbetalt i år	160 888

-4 792 773

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 344 743****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-36 956
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -36 956



INNKOMNE FORSLAG

A – Forslag fra Stein Hassel, Vann og avløpsrør

Innledning:

Da styret ikke har fulgt opp vedtaket fra fjorårets årsmøte om å utrede tilstanden på rørene må jeg nok en gang fremme forslaget.

Vann og avløpsrør i bygget er fra byggeår 1953. Slike rør har en forventet levetid på 50 år.

Rørene i bygget er nå tilnærmet 70 år og burde vært byttet for mange år siden.

Å vente til rørene ryker for så å bytte disse vil bli svært kostbart. Om det skulle dukke opp en vannskade som følge av rørene sin tilstand så er dette sameiet sitt ansvar.

Dette vil da bli en forsikringssak hvor vi står i fare for å få avkortet eller ingen forsikring som følge av manglende vedlikehold av rørene.

I tillegg står vi i en situasjon hvor rørene da må byttes eller utbedres umiddelbart.

Det er derfor viktig at styret grundig utreder tilstanden på rørene før uhellet er ute. Om en utredning tilsier at rørene holder i mange år så er det positivt og sameiet har sitt på det tørre om uhellet skulle være ute.

På årsmøtet ønsker jeg at det stemmes over følgende forslag:

Det stemmes for at Styret skal utrede tilstanden på både Vann og avløpsrørene i Trondheimsveien 199.

Med utredning menes at det skal hentes inn tilstandsrapporter og tilbud fra minimum 2 selskaper.

Selskap 1 skal være spesialist på rørfornyning og hvilke muligheter vi har.

Selskap 2 skal være spesialist på bytte av rør og hvilke muligheter vi har.

Begge rapportene skal presenteres til sameiet og med kostnadsoverslag for begge løsninger når dette er klart.

Eventuelt stemmer en imot at det ønskes en utredning av tilstanden på rørene.

BESKYTTET



B - Forslag fra Stein Hassel, Parkering

Innledning:

Vi har behov for en skikkelig parkeringsløsning i sameiet.

Jeg mener at rekken langs container må holdes fri for brannvesen og vil tro at vi får klager om det er dårlig fremkommelighet her.

I tillegg vanskeliggjør det for brøyting til container og skaper dårlig fremkommelighet når en skal kaste søppel.

Det må merkes opp parkeringsplasser og utendørs parkering må deles i 2 grupper.

1. Gjesteparkering.
2. Parkeringsplasser til utleie.

Beboere som har egne garasjer, skal bruke disse til parkering av egen bil.

Beboere som har flere biler, ikke egen garasje, full garasje eller leier leilighet uten garasje må enten leie parkeringsplass av sameiet ute nede ved de andre utleide plassene eller benytte seg av beboerparkering i gaten.

Utleie burde for eksempel gå etter førstemann til mølla prinsippet, alternativt om det er flere søkere enn parkeringsplasser må det deles ut ved loddtrekning.

Det vil ikke være mulig for beboere å benytte gjesteparkering eller parkering utenfor inngangen til annet enn av og på lessing av bil

På årsmøtet ønsker jeg at det stemmes over følgende forslag:

Det stemmes for å opprette Gjesteparkering og sone for utleie av parkeringsplasser.

Styret fastsetter pris for leie av parkeringsplass (markedspris) og oppretter en prosedyre for å søke om leie av parkeringsplass.

Eventuelt stemmer en imot at det opprettes gjesteparkering og oppmerking av parkeringsplasser.

BESKYTTET



C – Forslag fra Stein Hassel, Heis

Innledning.

Vi har nylig gjennomført ekstraordinær generalforsamling i forhold til Heis i oppgang B. (Forslaget nedenfor baseres på at det allerede er avgjort hva som gjøres med heis i B oppgangen. Alternativt omfatter forslaget mitt også heis i oppgang B).

Som påpekt før og under møtet mener jeg at det var både manglende utredning og informasjon som gjorde at jeg personlig ikke kunne ta en fornuftig avgjørelse og at vi som følge av heisstopp måtte ta en forhastet beslutning.

Styret fremmet kun informasjon om renovasjon av heis, men det ble ikke gitt informasjon om motforslaget som var ny heis annet enn en ca. pris gitt fra ett selskap.

Slik jeg har forstått det så har heisen i C oppgangen tidligere blitt oppgradert. Hvor mye kostet dette? Blir det billigere å totalrenovere heisen i oppgang C eller vil denne også koste minimum 650 000 i tillegg til tidligere investerte midler?

Jeg mener derfor at før heisene i A og C oppgangen lider samme skjebne som B og at vi ender med en hastløsning at det derfor i god tid må bli tatt grep.

Styret må derfor hente inn 3 tilbud på reparasjon/renovasjon av heis i A oppgang og C, samt 3 tilbud på bytte av heis i oppgangen A og C.

Når dette er gjort må det presenteres i en ekstraordinær generalforsamling hvor begge alternativer blir presentert slik at sameierne kan ta en avgjørelse ut fra dette.

På årsmøtet ønsker jeg at det stemmes for følgende:

Styret instrueres til å utrede tilstanden og mulighetene til heisene i A og C oppgangen i henhold til beskrivelsen over.

Eventuelt stemmer en imot en utredning.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har bestått 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Fra forrige årsmøte til nå er det avholdt 4 styremøter samt et ekstraordinært årsmøte grunnet problemer med heisene. Styret har arbeidet med følgende saker.

- Vi har et nytt styret og en av de positive er at vi er blitt bedre på Facebook med informasjon. Det håper vi at de som er på Facebook setter pris på.
- Parkeringssituasjonen 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.
- Vi har jobbet mye i det siste vedrørende tilstanden til heisene og hva vi må/kan og kanskje bør gjøre. Vi er nå midt i arbeidet med å innhente tilbud og kvalitet sikre disse. Før vi nå går inn i en innkjøpsfase. Vi har dialog med de øverste beboerne i B-oppgangen og vet det er veldig tungvint da heisen ikke virker!
- Oversikt på hvem som bor/eier og koblet dette til garasjer.
- Sameiets økonomi. Vi har nå litt bedre likviditet som gjør at vi kanskje kan gjennomføre utbedring av heisene over tid og uten opptak av nye lån. Vi presiserer at vi må bruke kassakreditten og at likviditeten blir stram de neste to årene avhengig av gjennomføringen av arbeidet med heisene.
- 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 og felle det store treet sør-vest på eiendommen ned mellom garasjene og PostNord skapene da dette er sykt og fare for å falle over noen/noe.
- Vi har gått bort fra videre arbeid med støyskjerm mot Trondheimsveien.

Vi har også måttet behandle noen klagesaker, men det har vært enda mindre bråk i dette året enn de foregående. Det er veldig bra, og styret ser frem til den nye normalen for alle beboerne i Trondheimsveien 199!

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.

BESKYTTET

**Vaktmester**

ISS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret kan kontaktes via postkasse rett innenfor inngangsdøren

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 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.

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.

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 Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



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: oeif@obos.no

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

BESKYTTET