



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 445 469  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØKHOLMEN SJØBODMILJØ  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforretning 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		817 000	1 095 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>817 000</b>	<b>1 095 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 219	17 115
Annen driftskostnad		673 682	947 930
<b>Sum kostnader</b>		<b>707 901</b>	<b>965 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>109 099</b>	<b>130 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 053	23 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 053</b>	<b>23 530</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 053</b>	<b>23 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 152	154 278
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 354 819	1 354 819
Sum varige driftsmidler		1 354 819	1 354 819
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 354 819	1 354 819
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 505	40 736
Sum fordringer		54 505	40 736
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		648 041	511 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		648 041	511 589
Sum omløpsmidler		702 546	552 325
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 057 364</b>	<b>1 907 143</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 940 547	1 809 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 940 547</b>	<b>1 809 395</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 940 547</b>	<b>1 809 395</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 419	50 746
Skyldige offentlige avgifter		6 644	
Annen kortsiktig gjeld		60 754	47 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 817</b>	<b>97 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 817</b>	<b>97 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 057 364</b>	<b>1 907 143</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415738

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 445 469  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØKHOLMEN SJØBODMILJØ  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforretning 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 982 445 469  
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		817 000	1 095 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>817 000</b>	<b>1 095 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 219	17 115
Annen driftskostnad		673 682	947 930
<b>Sum kostnader</b>		<b>707 901</b>	<b>965 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>109 099</b>	<b>130 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 053	23 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 053</b>	<b>23 530</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 053</b>	<b>23 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 152	154 278
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>



Organisasjonsnr: 982 445 469  
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 354 819	1 354 819
Sum varige driftsmidler		1 354 819	1 354 819
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 354 819	1 354 819
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 505	40 736
Sum fordringer		54 505	40 736
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		648 041	511 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		648 041	511 589
Sum omløpsmidler		702 546	552 325
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 057 364</b>	<b>1 907 143</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 940 547	1 809 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 940 547</b>	<b>1 809 395</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 940 547</b>	<b>1 809 395</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	49 419	50 746
Skyldige offentlige avgifter	6 644	
Annen kortsiktig gjeld	60 754	47 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>116 817</b>	<b>97 748</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>116 817</b>	<b>97 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 057 364</b>	<b>1 907 143</b>



Organisasjonsnr: 982 445 469  
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ  
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

29. april 2023

Selskapsnummer: 5949





## **Til seksjonseierne i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie**

**Velkommen til årsmøte, lørdag 29 april 2023 kl. 16.00 i kultursalen på Hvaler Ungdomsskole, Rødveien 20 på Asmaløy, Hvaler.**

Etter tre år med digitale årsmøter, har vi nå muligheten til å avholde årsmøtet som et fysisk møte. Vi håper det vil fremme dialogen rundt årsmøtesakene. I etterkant av årsmøtet vil det bli rom for å ta opp tema uformelt.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Årsmøtet er en god anledning til å påvirke utviklingen av sameiet og velge det styret som skal forvalte Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie det kommende året.

### **Hvem som kan delta på årsmøtet**

Fra hver seksjon kan én seksjonseier delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

I tillegg til den stemmeberettigede fra hver seksjon, har også et annet medlem fra seksjonens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie avholdes lørdag 29 april kl 16.00 i kultursalen på Hvaler Ungdomsskole, Rødveien 20 på Asmaløy, Hvaler.**

Til behandling foreligger følgende saker:

### 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) Valg av tellekorps
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

### 4. BUDSJETT FOR 2023

### 5. GODTGJØRELSE FOR STYRET 2022

### 6. INNKOMNE FORSLAG (Ingen forslag er meldt inn fra sameierne)

- A) Utrede utnyttelse av solenergi

### 7. VALG AV TILLITSVALGTE

- B) Valg av styreleder for ett år
- C) Valg av to styremedlemmer for to år
- D) Valg av to varamedlemmer for ett år
- E) Valg av to medlemmer til valgkomité for ett år

### 8. AVSLUTNING

Hvaler den 20 mars 2023  
Styret i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie

John Herberg/s/

Gunn Marit Arnegard/s/

Karin Margareta Gjersøe/s/

Arne Jørgen Berre/s/

Harald Hermansen/s/

Protokollen vil bli gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	John Herberg	Hytte 24
Styremedlem	Gunn Marit Arnegard	Hytte 30
Styremedlem	Arne Jørgen Berre	Hytte 04
Styremedlem	Harald Hermansen	Hytte 37
Styremedlem	Karin Margareta Gjersøe	Hytte 17
Varamedlem	Jan-Fredrik Fosse	Hytte 20
Varamedlem	Janicke Kielland	Hytte 25

#### Valgkomite

Anne Kristin Vestreng	Hytte 39
Per Otto Dyb	Hytte 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie

Sameiet består av 47 seksjoner.

Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 445 469, og ligger i HVALER kommune med følgende adresse:

Økholmen 1-51, 1684 Vesterøy.

Gårds- og bruksnummer: 50/116

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

Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie har ingen ansatte ut over et korttidsengasjement over 32,5 timer i 2022.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter i 2022. I tillegg foregår styrearbeidet pr e-post og telefon etter behov. Styret har i hovedsak arbeidet med enkeltstående prosjekter og ordinær drift.

## HMS

Styret har gjennomført vernerunder på anlegget. Resultat fra vernerundene innarbeides i vedlikeholdsoppgaver som følges opp i styremøter. Det er ikke registrert ulykker i løpet av året, og heller ikke skader på fellesanlegget.

Sameiet har serviceavtale med årlig gjennomgang av brannvarslingsanlegget, inkludert nødvendige batteriskift i alle komponentene i hele anlegget.

Styret har det overordnede HMS-ansvaret for sameiet, og for å ivareta dette innenfor de enkelte seksjonene, er styret avhengig av at sameierne selv følger opp. Som støtte for egenkontrollen i seksjonene har styret etablert sjekklister, kalt «Sjøbodsjekken», se Vibbo, som hver sameier plikter å gjennomgå årlig.

## Vedlikehold generelt

De vesentligste vedlikeholdsoppgavene i 2022 var følgende:

- Termostatregulatorer montert for hver sone av rørvarmeanlegget (2021/2022)
- Gruppert utelysene i fire soner med styring via individuelle astrour (2021/22)
- Gressklipping, lusing, kantklipping, høstklipping på deler av støyvullen, vinterrettersyn mm.

## Vedlikehold, rehabilitering og oppgradering av uteområder

Over de siste årene er uteområdene betydelig oppgradert med fornyet støyvoll, opparbeidet lekeplass i nord, pågående oppgradering av lekeplass i sør, vedlikehold av strandsoner og omfattende beskjæring, og dels fornying, av trær, busker og vekster i hele området. For å ivareta oppgraderingene, kreves det systematisk og godt vedlikehold.

Med utgangspunkt i plantegruppa, ble det våren 2022 etablert en «Utegruppe» som både ivaretar systematisk vedlikehold av uteområdene gjennom dugnader og innleid hjelp, og i tillegg har et langsiktig perspektiv med å planlegge, prioritere og lede ytterligere oppgraderinger av uteområdene.

Gruppa består av Elin Dalen (hytte 37), Marianne Berre (hytte 04) og Svein Bratli (hytte 10).

For oppgradering av lekeplassen i sør har det vært ei egen gruppe i sving en periode, og i løpet av 2022 er området detaljplanlagt, formet og beplantet. På tampen av året er huskestativ med tre posisjoner kjøpt inn og blir montert våren 2023, og dermed vil lekeplassen bli ferdigstilt.

## Felleshuset

En gruppe på fem medlemmer står for driften av felleshuset. Gruppas medlemmer er Janicke Kielland (hytte 25), Julianne Skovli Gåsvær (hytte 1), Anne Kristin Vestreng (hytte 39), Karen-Marie Estrup Lunde (hytte 34) og Kirsti Svoor Bull (hytte 26).



Felleshusgruppa markedsfører og administrerer utleievirksomheten. Det var litt treg etterspørsel i starten på utleiesesongen i 2022, men den tok seg godt opp til høysesongen. Meget positivt er at det nå er mange seksjonseiere som leier felleshuset for ekstra plass til familie og venner, både i høysesong og i perioder med liten ekstern etterspørsel. Fra september og til midten av januar 2023 var huset leid ut til flyktninger fra Ukraina.

Felleshusgruppa sammen med sameierstyret ivaretar vedlikehold og forbedringer av felleshuset, og i 2022 ble det pusset opp på kjøkkenet og hvitevarer som kombiskap, komfyr og ventilator ble fornyet.

Det ble et godt økonomisk resultat for 2022, se nærmere under avsnitt 3. Kommentarer til årsregnskapet.

### **Dugnad**

Vårdugnaden 2022 var godt organisert av utegruppa og felleshusgruppa, og 56 personer fra til sammen 30 hytter deltok med enorm arbeidsiver. Arbeidet besto bla. i vedlikehold av støyvullen, lekeplasser, beskjæring av busker, stell av bed, etterfylling bark, opprydding av strender, rengjøring belegningsstein og stell langs moloene. Etter dugnaden framsto anlegget som godt vedlikeholdt og klart for sommeren.

### **Bryggelaget, rapport for 2022**

Bryggelaget består pr mars 2023 av 17 medlemmer. Etter noen salg av hytter, er det nå 15 som har bryggeplasser, en på venteliste (40 Ljungmann) og en som pt. ikke har behov for båt plass (37 Hermansen).

Økonomien i bryggelaget er god. Bryggelaget vil kalle inn til møte i forbindelse med årsmøtet, og vil diskutere bla. serviceavgift for 2023 sesongen og investering i nye utriggere.

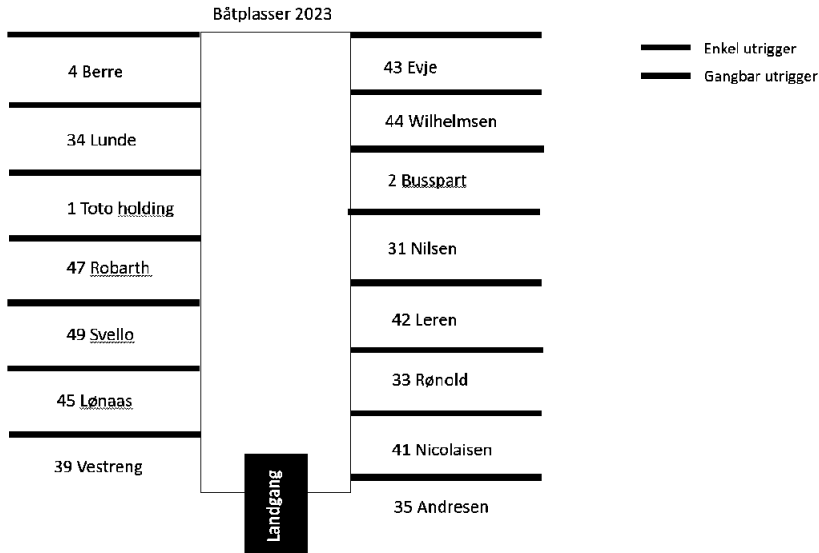
Det trengs kontroll og oppgradering av bryggeanlegget i 2023. Det vil bli foreslått at midler som tilhører bryggelaget på sameiets konto, benyttes til oppgradering av noen utriggere. Dermed vil flere få gangbane og innerste brygge vil rette seg opp da den i dag bare har gangbare utriggere på en side. Disse er tyngre og gjør at brygga ligger skjevt i vannet.

Leder for bryggelaget har i 2022 vært Andreas Rønold, hytte 33.



6

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø





### 3. 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 avsnitt 4. Budsjett for 2023.

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp iht. dette.

#### Inntekter

Driftsinntektene i 2022 ble til sammen kr 817.000,-, hvorav kr 705.000,- var ordinære felleskostnader og kr 112.000,- var netto leieinntekter. I budsjettet på kr 120.000,- var leietakernes innbetaling av renholdsutgifter inkludert, slik at netto utleiebudsjetten for 2022 var på kr 93.000,-. Utleieresultatet ble dermed kr 19.000,- bedre enn budsjettet. I tillegg er alle strømkostnadene for felleshuset refundert for september-desember (se kommentar til kostnader).

Vi fikk i 2022 finansinntekter på kr 22.053,- (budsjettet kr 0,-), hvorav kr 19.170,- var bonus fra Gjensidige forsikring.

#### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var på til sammen kr 707.901,- mot budsjettet kr 819.000,-. Vesentlige avvik skyldes følgende:

- Drift og vedlikehold samt andre driftskostnader var på henholdsvis kr 135.769 og kr 45.680 mot budsjettet kr 285.000,- og kr 61.500,-. Avviket skyldes hovedsakelig at det etter flere år med større prosjekt, ble valgt å ha en konsolideringsperiode i 2022 før oppstart av nye prosjekt. Av større innkjøp er huskestativ (32.000), hvitevarer (15.000) og batteridrevet gressklipper (10.000).
- Energikostnadene ble på kr 90.865,- mot budsjettet kr 60.000,-. Avviket skyldes langt høyere strømpriser enn forutsatt, og større strømforbruk i felleshuset sist på året pga. oppvarming til bolig. Kr 26.000,- er imidlertid refundert fra leietaker av felleshuset, hvorav kr 20.000,- først kommer i regnskapet for 2023.

#### Resultat

Årets resultat på kr 131.152 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital med kr 128.694,- og vedlikeholdsfond kr 2.458,- (fondets renter 2022).

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 585.728,-. Arbeidskapitalen er tilfredsstillende for driften av sameiet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnitt 4. Budsjett for 2023.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## 4. BUDSJETT FOR 2023

Budsjettforslaget for 2023, som styret legger fram for årsmøtet, er vist i høyre kolonne i resultatregnskapet. Det budsjetteres med et positivt årsresultat.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 240.000,- til ordinært vedlikehold av uteområder, bygninger og infrastruktur (elektro, vann/avløp, varmekabler, brannvarsling). I beløpet ligger også installasjon av markise på felleshuset (rundt kr 45.000,-) og annet nødvendig vedlikehold og fornyelse for drift av huset.

Gressklipping, vinteroppsyn, containerleie, renhold mm. ligger under posten «andre driftskostnader» og er budsjettert med kr 59.500,-.

### Energikostnader

Strømabonnementet er basert på spotpris og strømkostnadene er sterkt avhengig av energimarkedet, temperaturen gjennom vinteren og behov for frostsikring. Spotprisen er ft. uvanlig høy, men utbedringer av frostsikringssystemet skal bidra til redusert forbruk. Størrelsen på energikostnadene er dermed forbundet med betydelig usikkerhet.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2023 forventes å bli på rundt kr 185.000,-. Det er en økning fra 2022 pga indeksregulering.

### Andre kostnader

Revisjonshonorar, forretningsførerhonorar og bredbånd (felleshuset) er budsjettert iht forventet prisøkning. Festeavgiften er normalt ikke gjenstand for endring før enn i 2026.

### Prosjekter

Det er ikke lagt inn kostnader for gjennomføring av større prosjekter i budsjettet for 2023.

### Felleskostnader

Styret har etter en vurdering av driften av sameiet for det kommende året kommet til en anbefaling om at felleskostnadene forblir uendret for året 2023.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

## 5. GODTGJØRELSE FOR STYRET 2022

Valgkomiteen legger fram forslag på årsmøtet.

## 6. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke meldt inn noen forslag fra sameierne  
Styret legger fram ett forslag:

### A) Utrede utnyttelse av solenergi

Som følge av betydelig økning i strømprisene i den senere tiden, har styret sett på muligheter for å produsere egen energi.

Plasseringen av Havtunet er meget egnet for solenergi.



Vedlagte bilde viser hvilke tak som er mest egnet.

Med 16 paneler på taket, vil gule tak gi ca 5.000 kWh/år, oransje ca 6.400 kWh/år og røde tak ca 7.500 kWh/år. Øvrige tak gir mindre effekt.

Det er mange utfordringer som må avklares før det er aktuelt å fremme forslag om å etablere solenergianlegg på Havtunet, bla:

- Det estetiske
- Lønnsomhet
- Kabling og infrastruktur i og med at vi har felles nett og sentralisert strømmåling.
- Felles løsning eller individuelle anlegg

Felleshuset er godt plassert for solenergi og det er relativt enkelt å isolere huset fra det øvrige interne strømnettet.

En uformell dialog med Hvaler kommune gav positiv tilbakemelding, men det estetiske ble nevnt som et tema.

Styret ønsker en dialog på årsmøtet om dette er noe som bør utredes videre.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet ber styret om å vurdere alternativer for bygging av solenergianlegg på Havtunet, og legge fram sin anbefaling for et sameiermøte.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie.

#### 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 mistligheter 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 mistligheter 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 mistligheter 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**

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XRDUS-447H-EXL-2Z-ZVW0T-XZTGN-Q3J5E

BDO AS, et norsk selselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.  
De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Sven Mozart Aarvold

#### Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 07:08:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XRDU3-A47H-BKL-ZZ-ZVW0T-XZTGN-Q3J5E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**ØKHOLMEN SJØBODMILJØ EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 982 445 469, KUNDENR. 5949**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	705 000	720 604	705 000	705 000
Andre inntekter	3	112 000	375 189	120 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>817 000</b>	<b>1 095 793</b>	<b>825 000</b>	<b>835 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 219	-2 115	-2 500	-5 640
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 175	-6 979	-8 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-75 210	-73 080	-75 500	-80 000
Konsulenthonorar	7	-3 433	-4 940	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-135 769	-455 383	-285 000	-240 000
Forsikringer		-176 832	-167 692	-170 000	-185 000
Festeavgift		-130 000	-130 060	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-90 865	-10 353	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 718	-4 221	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	9	-45 680	-95 222	-61 500	-59 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-707 901</b>	<b>-965 045</b>	<b>-819 000</b>	<b>-819 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>109 099</b>	<b>130 748</b>	<b>6 000</b>	<b>15 860</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 053	23 530	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 053</b>	<b>23 530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>131 152</b>	<b>154 278</b>	<b>6 000</b>	<b>15 860</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		128 694	434 278		
Til vedlikeholdsfond		2 458	0		
Fra vedlikeholdsfond		0	-280 000		



**ØKHOLMEN SJØBODMILJØ EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 982 445 469, KUNDENR. 5949**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	1 354 819	1 354 819
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 354 819</b>	<b>1 354 819</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		68	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 437	40 736
Driftskonto OBOS-banken		106 858	28 115
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 530	0
Sparekonto OBOS-banken		28 489	28 252
Sparekonto OBOS-banken II		480 864	435 793
Innestående i andre banker		27 300	19 429
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>702 546</b>	<b>552 325</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 057 364</b>	<b>1 907 143</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		707 683	578 989
Kapitalinnskudd felleshus		752 000	752 000
Vedlikeholdsfond		480 864	478 406
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 940 547</b>	<b>1 809 395</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	18 750
Leverandørgjeld		49 419	50 746
Skyldige offentlige avgifter	12	6 644	0
Underregnskap 1	13	28 489	28 252
Annen kortsiktig gjeld	14	2 266	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 818</b>	<b>97 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 057 364</b>	<b>1 907 143</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Hvaler, 27.02.2023  
Styret i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie

John Herberg/S/

Gunn Marit Arnegard/S/

Arne Jørgen Berre/S/

Karin Margareta Gjersøe/S/

Harald Hermansen/S/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	705 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>705 000</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter 2022, felleshuset	112 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>112 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 325
Påløpte feriepenger	-1 666
Arbeidsgiveravgift	-4 229
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 219</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 15 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 175.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 433
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 433</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 525
Drift/vedlikehold elektro	-26 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 207
Kostnader dugnader	-9 447
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-135 769</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 052
Lyspærer og sikringer	-820
Renhold ved firmaer	-3 000
Snørydding	-11 138
Gressklipping	-11 570
Andre fremmede tjenester	-3 316
Trykksaker	-925
Porto	-920
Bank- og kortgebyr	-3 939
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-45 680</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	357
Renter av vedlikeholdsfond i OBOS-banken	2 458
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 170
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 053</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Servicehus	
Tilgang 2006	750 000
Tilgang 2021	604 819
	1 354 819
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 354 819</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 530
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 114
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 644</b>

**NOTE: 13****BRYGGELAGET**

Sameiet har et bryggelag som økonomisk på mange måter lever sitt leget liv.

Bryggelagets midler står på en egen konto i OBOS-Banken, da enkelte sameiere reagerte på at disse sto på en privat konto.

Styret har ønsket at inntekter og utgifter som gjelder bryggelaget skal føres på en egen konto i regnskapet merket bryggelaget, og fremkommer nå i balansen.

<b>Innestående bank</b>	<b>28 489</b>
-------------------------	---------------

**INNTEKTER/KOSTNADER BRYGGELAGET**

Saldo 1.1	-28 252
Renteinntekter 2022	-237
<b>SUM BRYGGELAGET</b>	<b>-28 489</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 666
For mye innbetalt ved utleie av felleshus	-600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 266</b>



## 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram på årsmøtet

### A. Som styreleder for ett år foreslås:

[Navn] [Adresse]

### B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arne Jørgen Berre Hytte 04

Gunn Marit Arnegard Hytte 30

### C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

### D. Som valgkomité for ett år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

Anne Kristin Vestreng, hytte 39  
Per Otto Dyb, hytte 19

## 8. AVSLUTNING AV ÅRSMØTET

Uformell dialog etter avslutningen





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.04.23

**Selskapsnummer:** 5949 **Selskapsnavn:** Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_