



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 688 704  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE  
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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

### 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, 14.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 622 768	1 470 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 622 768</b>	<b>1 470 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 690	75 193
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 869	8 869
Annen driftskostnad		1 479 092	1 532 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 570 651</b>	<b>1 616 647</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 117</b>	<b>-145 817</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 133	1 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 133</b>	<b>1 164</b>
Annen finanskostnad		8 335	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 335</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 202</b>	<b>1 164</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 914	-144 653
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		56 169	65 038
Sum varige driftsmidler		56 169	65 038
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 169	65 038
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 912	17 107
Sum fordringer		5 912	17 107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		849 568	419 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		849 568	419 224
Sum omløpsmidler		855 480	436 331
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>911 649</b>	<b>501 368</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		396 092	351 178
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>396 092</b>	<b>351 178</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>396 092</b>	<b>351 178</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229 039	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>229 039</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 039</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51	
Leverandørgjeld		111 462	112 349
Annen kortsiktig gjeld		175 005	37 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>286 518</b>	<b>150 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>515 556</b>	<b>150 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>911 649</b>	<b>501 368</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287319

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 688 704  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE  
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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

**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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 912 688 704  
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 622 768	1 470 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 622 768</b>	<b>1 470 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 690	75 193
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 869	8 869
Annen driftskostnad		1 479 092	1 532 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 570 651</b>	<b>1 616 647</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 117</b>	<b>-145 817</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 133	1 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 133</b>	<b>1 164</b>
Annen finanskostnad		8 335	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 335</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 202</b>	<b>1 164</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 914	-144 653
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>



Organisasjonsnr: 912 688 704  
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

## 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 56 169 65 038  
Sum varige driftsmidler 56 169 65 038

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 56 169 65 038

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 5 912 17 107  
Sum fordringer 5 912 17 107

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 849 568 419 224  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 849 568 419 224

Sum omløpsmidler 855 480 436 331

SUM EIENDELER 911 649 501 368

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	396 092	351 178
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>396 092</b>	<b>351 178</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>396 092</b>	<b>351 178</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	229 039	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>229 039</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>229 039</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51	
Leverandørgjeld	111 462	112 349
Annen kortsiktig gjeld	175 005	37 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>286 518</b>	<b>150 190</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>515 556</b>	<b>150 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>911 649</b>	<b>501 368</b>



Organisasjonsnr: 912 688 704  
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

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

Tristilsvingen 2 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2022

Selskapsnummer: 4368





## Velkommen til årsmøte i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4368>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Maling av fellesvegger
6. Varmeanlegg
7. Utbetaling av honorar til Vaktmesterguppen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Kristoffer Heggedal

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 5

### **Maling av fellesvegger**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslagsstiller:** Styret

Saksinformasjon: For vegger som er definert som fellesvegger ble det på årsmøte 2021 vedtatt at styret fikk fullmakt til å gjennomføre/organisere malingen av disse veggene. Det ble forsøkt gjennomført dugnad på vegger ved heishuset, men grunnet dårlig oppmøte ble dette arbeidet ikke ferdigstilt. Styret er ansvarlig for å ivareta nødvendig vedlikehold av bygningsmassen og arbeidet må ferdigstilles innen 1.7.22.

**Forslag til vedtak**

Dugnad må gjennomføres av beboere på de rekkene som har gjenstående vegger som skal males. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre settes dette arbeidet bort og kostnad for dette vil tilkomme beboere på de respektive rekkene som ikke gjennomfører. Styret engasjerer firma for maling av vegg over trapp til garasjen grunnet HMS forhold.

Sak 6

### **Varmeanlegg**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslagsstiller:** Styret



Saksinformasjon: Varmeanlegget har vært og er en vond historie for sameiet, dette kulminerte i fullstendig havari på varmepumpen denne vinteren.

Med økte energikostnader har dette vært en økonomisk belastning for oss.

Styret mener at denne saken nå har nådd et punkt der investeringer for bedre kontroll og forutsigbarhet er nødvendig.

Vi har primært sett på to alternativer der i korte trekk den ene er og bygge om til samme tekniske løsning, men med nye komponenter.

Den andre løsningen med energibrønner og nye tekniske komponenter i fyrrom, denne løsningen krever en høyere investering, men vil være mer energibesparende over tid samt forutsigbar. For begge løsninger må det påberegnes låneopptak.

## **Styrets innstilling**

### **Vedtas**

### **Forslag til vedtak**

Styret ønsker fullmakt til å arbeide videre med dette for å finne løsninger som vil være mer bærekraftige økonomisk over tid. Når styret anser dette arbeidet som ferdig vil to alternative løsninger bli presentert sameierne, for avstemning senest innen 15.6.22. Se for øvrig foreløpig arbeid i denne prosessen i vedlagt PDF og kostnader. Alternativ vurdering VP.

Sak 7

## **Utbetaling av honorar til Vaktmestergruppen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Utbetaling av honorar 15 000 til vaktmestergruppen

### **Styrets innstilling**

Vedtas

### **Forslag til vedtak**

Utbetaling av honorar 15 000 til vaktmestergruppen



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Henriksen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arno Knibbe

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runar Bendiksen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Fredrik Henriksen	Tristilsvingen 84
Nestleder	Kristoffer Heggedal	Tristilsvingen 78
Styremedlem	Runar Bendiksen	Tristilsvingen 34
Styremedlem	Jens Erik Sele	Tristilsvingen 82
Varamedlem	Thomas William Lind	Tristilsvingen 11
Varamedlem	Tonje Olsen	Tristilsvingen 34

### Valgkomiteen

Helene Kolle	Tristilsvingen 32
Tonje Olsen	Tristilsvingen 34

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Tristilsvingen 2 Boligsameie

Sameiet består av 45 seksjoner.

Tristilsvingen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912688704, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Tristilsvingen 1-29  
Tristilsvingen 44-86  
Tristilsvingen 32-38  
Tristilsvingen 40 A & B  
Tristilsvingen 42 A & B

Gårds- og bruksnummer:

96 262

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

Tristilsvingen 2 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styret startet 2021 med oppfølging av taksaken. Det ble avholdt informasjonsmøte for alle sameierne i garasjen ifm. saken. Etter rådføring med fagkyndige og vår advokat, inngikk sameiet forlik med PRE Smestad og Støren treindustri. Ifm. med forliket ble det gått dør til dør, saken ble presentert og sameierne samtykket. Forliket innebærer at sameiet får dekket deler av sine faktiske kostnader knyttet til skaden.

Det har blitt gjennomført en dugnad av fellesarealer og det ble etterfylt sand i den store sandkassen, samt utbedret avvik etter lekeplasskontrollen. I henhold til årsmøtevedtak 2021, fikk styre mandat til å gjennomføre og organisere maling av fellesvegger. Dette viste seg å være svært utfordrende og vi kom ikke i mål med dette. Sak vedr. dette fremmes årsmøte 2022.

Slutten av 2021 ble preget av høye strømpriser og for å toppe det så, havarerte varmpumpa. Styret har derfor innhentet priser og løsninger for utbedring/oppgradering av anlegget. Sak vedr. dette fremmes årsmøte 2022.

Ellers har det vært oppfølging av faste driftsoppgaver og mindre saker som har dukket opp.

Vi takker for tilliten alle dere sameierne har gitt oss, krummer nakken og tar tak i pågående og kommende oppgaver for det nye året.



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 1 622 768**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forlik.

Andre inntekter består i hovedsak av forlik, obosforsikring, HC merking og strøm.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 570 651**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak primært økning i energi/fyring kostnadene og forsøk på utbedring av varmpumpe.

### Resultat

Årets resultat på **kr 44 914** 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 568 962**.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 183 000** til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i RÆLINGEN kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Dette vil kunne endre seg i tråd med endring av støtteordninger.

#### 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 Tristilsvingen 2 Boligsameie.

**Lån**

Tristilsvingen 2 Boligsameie har lån hos Obos Banken .

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,10 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021

-250 000

Nedbetalt i år

20 961

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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. Felleskostnader indeksreguleres i tråd med tidligere vedtak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tristilsvingen 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Tristilsvingen 2 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 44.914. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 23	Årsrapport til styrerommet.no.pdf	



som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 23

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 387 284	1 358 484	1 358 000	1 358 000
Andre inntekter	3	235 484	112 346	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 622 768</b>	<b>1 470 830</b>	<b>1 358 000</b>	<b>1 358 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-10 193	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-70 000	-65 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	12	-8 869	-8 869	0	-8 900
Revisjonshonorar	6	-5 188	-4 938	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-20 000	-28 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-86 385	-84 115	-86 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-51 332	-59 509	-20 000	-10 000
Kontingenter		-2 050	-2 050	0	-2 050
Drift og vedlikehold	8	-257 407	-644 419	-205 000	-183 000
Forsikringer		-130 555	-99 710	-105 000	-133 000
Kostnader sameie		0	0	-500	-500
Energi/fyring		-603 246	-258 941	-275 000	-386 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 460	-269 460	-278 000	-277 500
Andre driftskostnader	9	-53 469	-81 444	-75 000	-89 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 570 651</b>	<b>-1 616 647</b>	<b>-1 155 000</b>	<b>-1 289 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>52 117</b>	<b>-145 817</b>	<b>203 000</b>	<b>68 550</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 133	1 164	0	0
Finanskostnader	11	-8 335	0	0	-9 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 202</b>	<b>1 164</b>	<b>0</b>	<b>-9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>44 914</b>	<b>-144 653</b>	<b>203 000</b>	<b>59 550</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-144 653		
Til opptjent egenkapital		44 914	0		



**TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	56 169	65 038
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 169</b>	<b>65 038</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 406	11 651
Forskuddsbetalte kostnader		3 506	5 456
Driftskonto OBOS-banken		507 439	277 485
Driftskonto OBOS-banken II		14 037	14 037
Sparekonto OBOS-banken		328 092	127 702
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>855 480</b>	<b>436 331</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>911 649</b>	<b>501 368</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		396 092	351 178
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>396 092</b>	<b>351 178</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	229 039	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>229 039</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 881	37 841
Leverandørgjeld		111 462	112 349
Påløpte renter		51	0
Annen kortsiktig gjeld	14	136 124	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>286 518</b>	<b>150 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>911 649</b>	<b>501 368</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Rælingen, 11.03.2022  
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Fredrik Henriksen /s/

Runar Bendiksen /s/

Jens Erik Sele /s/

Kristoffer Heggedal /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	752 796
Oppvarming	278 736
Kabel-tv	274 320
Garasje	52 632
Filtersett	28 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 387 284</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER



Forlik	200 000
OBOS Forsikring	18 750
HC-Merking	10 000
Strøm	6 734
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>235 484</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

I tillegg er det utbetalt kr 20 000 andre honorarer

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 188.

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

Juridisk bistand	-16 998
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41
--	-----

Andre konsulent honorarer, Takråd AS	-34 293
--------------------------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 332</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 600
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-20 123
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-31 750
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 400
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 301
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 697
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-33 393
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 599
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 545
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-257 407</b>
---------------------------------	-----------------

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

Driftsmateriell	-4 193
-----------------	--------



11

Tristilsvingen 2 Boligsameie

Vakthold	-9 720
Snørydding	-35 000
Andre fremmede tjenester	-128
Trykksaker	-197
Porto	-1 164
Bank- og kortgebyr	-3 068
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 469</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	390
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	743
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 133</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 243
Renter på leverandørgjeld	-92
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 335</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeapparat**

Tilgang 2018	88 688
Avskrevet tidligere	-23 650
Avskrevet i år	-8 869
	56 169

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **56 169**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-8 869**

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obosbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,10 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-250 000
Nedbetalt i år	20 961
	-229 039

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-229 039**

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

Påløpte kostnader	-136 124
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-136 124</b>





## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 22.04.22

**Selskapsnummer:** 4368 **Selskapsnavn:** Tristilsvingen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristoffer Heggedal</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

For

Mot

**Sak 5 Maling av fellesvegger**

Dugnad må gjennomføres av beboere på de rekkene som har gjenstående vegger som skal males. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre settes dette arbeidet bort og kostnad for dette vil tilkomme beboere på de respektive rekkene som ikke gjennomfører. Styret engasjerer firma for maling av vegg over trapp til garasjen grunnet HMS forhold.

For

Mot

**Sak 6 Varmeanlegg**

Styret ønsker fullmakt til å arbeide videre med dette for å finne løsninger som vil være mer bærekraftige økonomisk over tid. Når styret anser dette arbeidet som ferdig vil to alternative løsninger bli presentert sameierne, for avstemning senest innen 15.6.22. Se for øvrig foreløpig arbeid i denne prosessen i vedlagt PDF og kostnader. Alternativ vurdering VP.

For

Mot

**Sak 7 Utbetaling av honorar til Vaktmesterguppen**

Utbetaling av honorar 15 000 til vaktmesterguppen

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Fredrik Henriksen

**Styremedlem** (1 skal velges)

Arno Knibbe

**Varamedlem** (1 skal velges)

Runar Bendiksen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.