



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 305 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 393 814	1 335 082
Sum inntekter		1 393 814	1 335 082
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		925 778	1 125 916
Sum kostnader		971 418	1 171 556
Driftsresultat		422 396	163 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 214	54
Annen finansinntekt			-71
Sum finansinntekter		1 214	-17
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 214	-17
Resultat før skattekostnad		423 610	163 509
Årsresultat		423 610	163 509
Totalresultat		423 610	163 509
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		423 610	163 509
Sum overføringer og disponeringer		423 610	163 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 180	14 411
Andre fordringer		246 243	199 796
Sum fordringer		258 423	214 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 961	677 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 961	677 876
Sum omløpsmidler		1 340 384	892 083
SUM EIENDELER		1 340 384	892 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 223 730	800 120
Sum opptjent egenkapital		1 223 730	800 120
Sum egenkapital		1 223 730	800 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 381	48 590
Annen kortsiktig gjeld		43 273	43 374
Sum kortsiktig gjeld		116 654	91 964
Sum gjeld		116 654	91 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 340 384	892 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 610759

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 305 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 393 814	1 335 082
Sum inntekter		1 393 814	1 335 082
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		925 778	1 125 916
Sum kostnader		971 418	1 171 556
Driftsresultat		422 396	163 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 214	54
Annen finansinntekt			-71
Sum finansinntekter		1 214	-17
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 214	-17
Resultat før skattekostnad		423 610	163 509
Årsresultat		423 610	163 509
Totalresultat		423 610	163 509
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		423 610	163 509
Sum overføringer og disponeringer		423 610	163 509



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 180	14 411
Andre fordringer		246 243	199 796
Sum fordringer		258 423	214 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 961	677 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 961	677 876
Sum omløpsmidler		1 340 384	892 083
SUM EIENDELER		1 340 384	892 083
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 223 730	800 120
Sum opptjent egenkapital		1 223 730	800 120



Sum egenkapital	1 223 730	800 120
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	73 381	48 590
Annen kortsiktig gjeld	43 273	43 374
Sum kortsiktig gjeld	116 654	91 964
Sum gjeld	116 654	91 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 340 384	892 083



Organisasjonsnr: 977 305 268
SETERHØYVEIEN SENIORBOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Pantstillelse	Beløp
---------------	-------

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.
---------------------------	--------	-----------	------------------

Note
5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

**Ordinært årsmøte 2024 i Seterhøyveien Seniorboligsameie avholdes med fysisk oppmøte på Nordseter Gård 07.05.2024 kl. 18.00.
Det vil bli avholdt et beboermøte i etterkant av årsmøtet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. SAK FRA STYRET

Styret har fått forespørsel fra beboere med ønske om å bytte inngangs/terrassedør, garasjeport etc., for egen regning. Styret har derfor formulert et forslag som gir denne muligheten, samt en erklæring som aktuell seksjonseier må signere på. Styrets forslag til nytt, annet ledd i vedtektenes § 18 er som følger:

"Seksjonseiere som har valgt å skifte ut inngangsdør/terrassedør/vinduer eller garasjeport, gjør dette for egen regning og risiko. Seksjonene vil ikke bli unntatt ved en framtidig samlet rehabilitering foretatt i sameiets regi. Slik felles rehabilitering må påregnes. Seksjonseiere som velger slik utskifting, før en samlet plan iverksettes, plikter å signere en egenerklæring vedr. framtidig forpliktelse. Tiltaket må godkjennes av styret før iverksetting, og må følge felles retningslinjer. Seksjonseier plikter å opplyse framtidige eiere av seksjonen om forpliktelsen som påhviler seksjonen."

Styret anbefaler at forslaget vedtas på årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
Valgkomiteen foreslår følgende valgt til styreleder for 2 år:
Berit Bystrøm
- B) Valg av styremedlem for 2 år:
Valgkomiteen foreslår følgende valgt til styremedlem for 2 år:
Kyrre Hoff



Oslo, 24. april 2024
Styret i Seterhøyveien Seniorboligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.
Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



Seterhøyveien Seniorboligsameie (orgnr. 977305268)

Erklæring vedr seksjon: _____, bytte av
ytterdører, vinduer eller garasjeport.

Som eier av ovennevnte seksjon, erklærer jeg herved på seksjonens vegne:

Jeg/vi er kjent med at utskiftning av ytterdører og vinduer er en fellesskapsoppgave, som skal skje etter en samlet plan for hele sameiet. Kostnaden ved slik utskiftning er en felleskostnad som fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Det vises i denne sammenheng til eierseksjonsloven §§ 32 og 33, jfr. sameiets vedtekter pkt. 18.

Jeg/vi ønsker allikevel, for egen regning, å skifte ytterdør/vindu(er)/garasjeport (stryk det som ikke passer).

Jeg er videre kjent med at min/vår seksjon ikke vil unntas for fremtidig utskiftning i sameiets regi, hverken for fysisk utskiftning eller kostnader knyttet til den samlede utskiftningen. Jeg er således kjent med at min/vår utskiftning nå medfører en dobbel kostnad for seksjonen.

Ved salg av seksjonen plikter jeg/vi å gjøre ny eier kjent med forpliktelsene i denne erklæring.

Jeg er videre kjent med at ingen tiltak kan iverksettes før styret har godkjent løsningen.

OSLO: dd/mm – 2024

Sign seksjonseier

Sign seksjonseier



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 10.05.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Tom F. Brekke	2022 (2år)
Styremedlem:	Terje Paulsen	2022 (2år)
Styremedlem:	Tom Skarstein	2023 (2år)
Varamedlem:	Sally Damslora	2023 (2år)

Valgkomiteen har bestått av Bjørn Johansen og Bjørg Schüssler.

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 157 Bruksnr. 12 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 977 305 268.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.

Sameiets revisor er Flattum & Co Revisjonsfirma AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen. Kontaktinfo til vaktmester: tlf. 22

38 92 92 e-post: post@vaktmesterandersen.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1.



januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på www.telia.no eller telefon: 92 40 50 50.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring med forsikringsnummer 20847127.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.



Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret/styremøter.

Styret har i perioden bestått av:

Tom F. Brekke, styreleder

Tom Skarstein, nestleder

Terje Paulsen, styremedlem

Sally Damslora, varamedlem.

Styret har i perioden 01.01.2023 til 31.12.2023 gjennomført 13 styremøter og har behandlet ca. 105 saker på møtene. Sally Damslora har vært varamedlem i perioden, men deltatt på alle styremøtene, etter ønske fra styreleder. Det har i perioden ikke vært noen omfattende og kontroversielle saker som har medført alvorlige meningsutvekslinger. I saken om mulighet for utbytte av garasjeport, ytterdør etc. har styret rådført seg med forretningsfører, for å unngå noen «fallgruber». Se saken lenger ned.

Merk at årsmøtet gjelder for kalenderåret 2023, mens styret fungerer fra årsmøte til årsmøte (fra mai til mai).

Praktiske saker utført i perioden:

09.01.2023: Sveiset på «piggråd» på toppen av port ned til Ekebergveien.

12.02.2023: Tatt ned skiltet «P Besøkende» på p-plassene.

19.04.2023: Bjørn har festet takplater i svalgangene. Noen var løse.

02.05.2023: Rettet opp gjerdestolpe ved innkjøring til sameiet.

08.05.2023: Hatt dugnad, frisert ned mange busker, luket i bed. Kaffekos etterpå. Initiativ tatt av Bjørg og Unni.

10.05.2023: Tatt ned stolpe og fundament på p-plassen.

10.05.2023: Festet nedløpsrør ved garasje nr. 10.

10.05.2023: Årsmøte avholdt på Nordseter gård.

11.05.2023: Bjørg og Unni har plantet i urner ved Bjørnen.

30.05.2023: Skrapet og malt rekkverkene ned til 5 C.

30.05.2023: Forlenget nedløpsrør på kortvegg bak Tom Skarstein.

02.06.2023: Kjøpt og montert opp skilt for rømning og slukkeapparat i 5 C og 5 D.

03.10.2023: Byttet lyspære ved 5 E.

07.11.2023: Satt opp skillevegg og dør i 5 D (rom for utemøbler etc.).

13.11.2023: Firma har spylt gjennom avløpet i 5 H (Einar Nordstaa og Alfild Bottilen).

23.11.2023: Samlet sammen løv i tilhenger og kjørt til Grønmo gjenvinning.

03.12.2023: Julegrantenning med gløgg og bålpanne.

07.12.2023: Byttet fire lyspærer.

27.12.2023: Satt inn like håndtak, låskasser og låser på styrerommene i 5 C og 5 D.



HMS-plan.

Sameiet er lovpålagt å ha en samlet HMS-plan. Dette har manglet, så styret har nå laget et dokument som utgjør en HMS-plan for hele sameiet. I dette dokumentet er det også beskrevet en rekke andre punkter til nytte og informasjon for beboerne. Dokumentet skal og vil bli gjort tilgjengelig for alle beboerne.

Styreportalen.

Som nevnt i tidligere skriv har styret arbeidet for å gjøre papirarbeidet digitalt. Det er gjennomført nå, slik at alle styremøtereferater, avtaler med leverandører, vedtekter. husordensregler etc. ligger nå lagret digitalt.

Oppbevaringsrom.

Styret/sameiet har ingen avsatte rom for oppbevaring av styredokumenter og praktisk utstyr til bruk ved dugnad osv. i sameiet. I 2022 ble det satt opp en vegg med dør i korridoren i 5 C. Det samme er nå gjort i 5 D., for oppbevaring av utemøbler etc.

Bytte av garasjeport, ytterdør etc.

Det har framkommet ønsker fra enkelte beboere om bla. bytte av garasjeport, ytterdør osv. Styret har behandlet denne saken på styremøter i 2024, og i innkallingen til årets årsmøte er det et forslag om å tillatte dette. Forutsetningen er at hver enkelt dekker denne kostnaden selv. Det er også laget et skriv som må signeres av hver seksjonseier, hvor de gjøres oppmerksomme på at denne kostanden kan være tapt dersom sameiet vedtar en samlet plan for felles utbytte på et senere tidspunkt. Styret vil sette noen krav til valg av enhet som skal byttes.

Styret er positive til at denne muligheten blir gitt, og vil anbefale at forslaget blir vedtatt.

Brannvern.

Styret inngikk i 2023 en avtale med Norsk Brannvern for kontroll av brannsikkerheten i sameiet. Dette betød i vesentlig grad kontroll av røykvarslere, sjekk av brannslukkere og bytte av batterier i røykvarslere. Denne avtalen er sagt opp etter 1 års avtaletid, fordi styret ikke var fornøyd med firmaet og vi mener dette kan like godt utføres av sameiet selv.

Salg av seksjoner.

Det har i perioden vært til salgs seksjoner hos oss. I noen tilfelle har det tatt tid før de har blitt solgt. Dette skyldes bla. at markedet generelt har vært tregt. Vi tror ikke vårt boligområde og vårt sameie har blitt mindre populært, men markedet har generelt vært tregt.

Vask av korridorer i 5 C og D.

Styret vedtok at korridorene i 5 C og 5 D er et fellesområde. Vask av disse korridorene blir derfor belastet fellesutgiftene. Styret inngikk en avtale på slutten av 2023 med Vaktmester Andersen om vask av disse korridorene en gang pr. måned. Dette har ikke fungert prikkfritt, men vi håper på en bedring uten å måtte mase med at dette blir gjort.

Framtidig vedlikehold.

Ingenting varer evig, ei heller våre bygninger. Det betyr vedlikehold og kostnader. Framtidig styre bør se på en vedlikeholdsplan med oversikt over hva som må gjøres framover. Bygningene ble malt i 2011, så her er det nok snart behov for ny maling. Treverk må også byttes enkelte steder. Deler av endeveggen på nr. 5 D/E er ikke byttet, selv om vi har liggende materialer for dette. Dette skyldes et ønske om å samordne dette med evt. maling (kostnader for oppsetting av stillas).



Vaktmester Andersen.

Forrige styre inngikk ny vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen. Denne har nå fungert i to sesonger. Vi er fornøyd med det som utføres på sommeren, egentlig bare klipping av gress, men er misfornøyd med måking og strøing på vinteren. Gjelder bla. manuell måking/strøing av gangveier, svalganger og gangveien ned til Ekebergveien. Dette har blitt utført av noen i sameiet i stedet. Det er «uheldig» at det er ett firma som utfører vaktmestertjenesten for 5 A (gjennom kommunen) og et annet firma for vår del. Styret har derfor bedt om tilbud fra dette andre firmaet slik at denne tjenesten kan bli utført felles for hele området.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2023 var totalt kr 1 393 814.
Dette er i tråd med budsjettet

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 971 418.
Dette er kr. 287 626 lavere enn budsjettet. Avviket skyldes i all hovedsak lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 423 610.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning på 10 % i felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 180 492.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I



tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert de samme energikostnader som i 2023.

Forsikring:

Det er budsjettert med en økning på linje med 10 %

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 20,1% 2024.

Vann- og avløpsavgiften økes med 20,1% i 2024

.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 24.04.24

Styret
i
Seterhøyveien Seniorboligsameie

Tom F Brekke
Styreleder

Terje Paulsen
Styremedlem

Tom Skarstein
Styremedlem



Årsregnskap

Seterhøyveien Seniorboligsameie

2023

Seterhøyveien Seniorboligsameie Org.nr. 977305268

Dokumentet er elektronisk signert



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 332 504	1 332 504	1 180 067
Parkering og garasje		25 248	25 536	22 075
Andre inntekter		0	0	124 581
Strøm		36 062	3 500	8 359
Sum inntekter		1 393 814	1 361 540	1 335 082
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	3	629 878	626 109	509 637
Vedlikeholdskostnader	4	69 803	385 570	336 674
Honorarer	5	116 570	89 375	169 878
Forsikringer	6	70 048	70 000	64 781
Andre kostnader	7	39 479	42 350	44 946
Sum kostnader		971 418	1 259 044	1 171 556
Driftsresultat		422 396	102 496	163 526
Finansinntekter	8	1 214	0	-17
Sum finansinnt.- og kostnader		1 214	0	-17
Resultat		423 610	102 496	163 509

Dokumentet er elektronisk signert



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		12 180	14 411
Andre kortsiktige fordringer		7 807	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		238 436	199 796
Bank	9	1 081 961	677 876
Sum omløpsmidler		1 340 384	892 083
Sum eiendeler		1 340 384	892 083
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 223 730	800 120
Sum egenkapital	10	1 223 730	800 120
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		73 381	48 590
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 584	34 590
Annen kortsiktig gjeld		11 689	8 783
Sum kortsiktig gjeld		116 654	91 964
Sum gjeld og egenkapital		1 340 384	892 083
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 340 384	892 083
Kortsiktig gjeld		116 654	91 964
Sum Arbeidskapital		1 223 730	800 120

OSLO, 18.04.2024
STYRET FOR Seterhøyveien Seniorboligsameie

Tom Freddy Brekke
Styreleder

Terje Paulsen
Styremedlem

Tom Skarstein
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Styrehonorar	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640
Sum lønnskostnader	45 640

Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter	211 835
Vaktmestertjeneste	198 508
Strøm/nettleie	55 424
Tv, bredbånd	164 112
Sum driftskostnader	629 878

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	4 286
Skadedyrkontroll	12 898
Vedlikehold uteanlegg	4 620
Vedlikehold heis	17 329
Vedlikehold VVS	11 484
Vedlikehold elektrisk anlegg	3 150
Vedlikehold brannvernanlegg	16 036
Sum vedlikeholdskostnader	69 803

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Honorarer	
Forretningsførsel	73 875
Revisjonshonorar	11 094
Juridisk honorar	11 813
Andre honorar	19 788
Sum honorarer	116 570

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisjonsfirmaet Flattum & CO AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring	
Forsikringspremie	70 048
Sum forsikring	70 048

Note 7 Andre kostnader	
Datakostnader	11 205
Heis-/alarmtelefon	7 991
Kontingenter	2 900
Årsmøte	2 500
Øreavrunding	1
Bankgebyr	2 400
Diverse kostnader	12 483
Sum andre kostnader	39 479

Note 8 Finansinntekter	
Annen renteinntekt	1 214
Sum finansinntekter	1 214

Note 9 Bankinnskudd	
Driftskonto Boligbanken	1 071 573
Kto 8101.05.26531	10 355
Skattetrekkkonto	33
Sum bankinnskudd	1 081 961

Note 10 Egenkapital			
	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	741 667	423 610	1 165 277
Garasje Egenkapital	58 453	0	58 453
Sum egenkapital	800 120	423 610	1 223 730

Dokumentet er elektronisk signert



Seterhøyveien Seniorboligsameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 465 754	1 332 504	1 332 504	1 180 067
Parkering og garasje	28 090	25 248	25 536	22 075
Andre inntekter	0	0	0	124 581
Strøm	15 000	36 062	3 500	8 359
Sum inntekter	1 508 844	1 393 814	1 361 540	1 335 082
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	680 140	629 878	626 109	509 637
Vedlikeholdskostnader	385 570	69 803	385 570	336 674
Honorarer	98 368	116 570	89 375	169 878
Forsikringer	77 134	70 048	70 000	64 781
Andre kostnader	41 500	39 479	42 350	44 946
Sum kostnader	1 328 352	971 418	1 259 044	1 171 556
Driftsresultat	180 492	422 396	102 496	163 526
Finansinntekter	0	1 214	0	-17
Sum finansinnt.- og kostnader	0	1 214	0	-17
Resultat	180 492	423 610	102 496	163 509
Resultat etter avdrag	180 492	423 610	102 496	163 509

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Att: Håkon Sundby

18. april 2024

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverk for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter balansedag og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
- Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsstifter, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysning om eventuelle endringer i selskapets reelle rettighetshavere siden avleggelse av forrige årsregnskap. Videre bekrefter vi at verken den som opptrer på vegne av selskapet, personer i ledelsen, reelle rettighetshavere eller nære familiemedlemmer eller kjente medarbeidere til disse er politisk eksponert person (PEP).

Med vennlig hilsen
Seterhøyveien Boligsameie

Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap til...

Name Date
Skarstein, Tom **2024-04-22**

Identification

 bankID Skarstein, Tom

Name Date
Paulsen, Terje **2024-04-18**

Identification

 bankID Paulsen, Terje

Name Date
Brekke, Tom Freddy **2024-04-18**

Identification

 bankID Brekke, Tom Freddy



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til Årsmøtet i Seterhøyveien Seniorboligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Seterhøyveien Seniorboligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 423.610. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

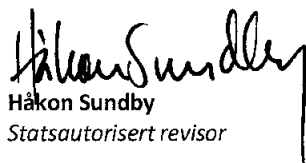
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. april 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2024 i Seterhøyveien Seniorboligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

