



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 076 737	3 303 018
Sum inntekter		2 076 737	3 303 018
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	62 755
Annen driftskostnad		2 552 417	3 560 904
Sum kostnader		2 632 287	3 623 659
Driftsresultat		-555 550	-320 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 934	21 495
Sum finansinntekter		23 934	21 495
Annen finanskostnad		21 758	19 712
Sum finanskostnader		21 758	19 712
Netto finans		2 176	1 783
Ordinært resultat før skattekostnad		-553 374	-318 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		-553 374	-318 858
Årsresultat		-553 374	-318 858
Totalresultat		-553 374	-318 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 374	-318 858
Sum overføringer og disponeringer		-553 374	-318 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		111 151	5 070
Andre fordringer		69 823	41 668
Sum fordringer		180 974	46 738
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 825	1 130 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 825	1 130 505
Sum omløpsmidler		307 799	1 177 243
SUM EIENDELER		307 799	1 177 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			434 213
Udekket tap		119 162	
Sum opptjent egenkapital		-119 162	434 213
Sum egenkapital		-119 162	434 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		315 369	435 610
Sum annen langsiktig gjeld		315 369	435 610
Sum langsiktig gjeld		315 369	435 610
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		108	95
Leverandørgjeld		95 991	295 777
Annen kortsiktig gjeld		15 493	11 548
Sum kortsiktig gjeld		111 592	307 420
Sum gjeld		426 961	743 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 799	1 177 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367525

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 971 279 184
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 076 737	3 303 018
Sum inntekter		2 076 737	3 303 018
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	62 755
Annen driftskostnad		2 552 417	3 560 904
Sum kostnader		2 632 287	3 623 659
Driftsresultat		-555 550	-320 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 934	21 495
Sum finansinntekter		23 934	21 495
Annen finanskostnad		21 758	19 712
Sum finanskostnader		21 758	19 712
Netto finans		2 176	1 783
Ordinært resultat før skattekostnad		-553 374	-318 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		-553 374	-318 858
Årsresultat		-553 374	-318 858
Totalresultat		-553 374	-318 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 374	-318 858
Sum overføringer og disponeringer		-553 374	-318 858



Organisasjonsnr: 971 279 184
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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		111 151	5 070
Andre fordringer		69 823	41 668
Sum fordringer		180 974	46 738
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 825	1 130 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 825	1 130 505
Sum omløpsmidler		307 799	1 177 243
SUM EIENDELER		307 799	1 177 243
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			434 213
Udekket tap		119 162	



Sum opptjent egenkapital	-119 162	434 213
Sum egenkapital	-119 162	434 213
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	315 369	435 610
Sum annen langsiktig gjeld	315 369	435 610
Sum langsiktig gjeld	315 369	435 610
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	108	95
Leverandørgjeld	95 991	295 777
Annen kortsiktig gjeld	15 493	11 548
Sum kortsiktig gjeld	111 592	307 420
Sum gjeld	426 961	743 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	307 799	1 177 243



Organisasjonsnr: 971 279 184
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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



Årsmøte 2023

1043 Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5





Til seksjonseierne i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

Velkommen til årsmøte onsdag 19. april 2023 kl. 18:00 i Ullevål Hageby Seniorsenter – Damplassen 20.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 avholdes onsdag 19. april 2023
kl. 18:00 i Ullevål Hageby Seniorsenter – Damplassen 20.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring av vedtektene punkt 9.9
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 04.04.2023

Styret i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

Tore Otto Book Sindre Bruer Lise Lena Stubberød Kjønstad Sture Moe

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Otto Book	Nedre Stabburvei 5
Styremedlem	Sindre Bruer	Nedre Stabburvei 3
Styremedlem	Lise Lena Stubberød Kjøenstad	Nedre Stabburvei 5
Styremedlem	Sture Moe	Nedre Stabburvei 1
Varamedlem	Fredrik Constantius Solvang	Nedre Stabburvei 3

Valgkomiteen

Nils Kristian Fjell	Nedre Stabburvei 1
Vivian Schjoll Hansen	Nedre Stabburvei 3
Ragnhild Seland	Nedre Stabburvei 5

**Kontaktinformasjon****Styret**

Styret kan kontaktes på e-post nedrestabburvei1-3-5@styrerrommet.no. Se Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5s hjemmeside på <https://vibbo.no/1043> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279184, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 280

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

Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



STYRETS ARBEID

Vedlikehold

Arbeider som er utført i sameiet: Det er installert brannvarslingsanlegg. Trådløst i alle leiligheter.

Virksomhet og styremøter

Styret har også i 2022 bestrebet seg på en kostnadseffektiv drift av sameiet gjennom egeninnsats og avtaler. Foruten styremedlemmer har mange beboere også deltatt i dugnadsarbeid både vår og høst. Det er blitt ryddet og rengjort både ute og inne i våre fellesarealer. Garasjegulv er rengjort og trærne i front for bygningene er klippet. Styret takker for innsatsen. Det har vært avholdt 6 styremøter. Samarbeidet i styret er meget godt.

2. juni inviterte styret til grillfest i hagen. Det ble en godt besøkt og svært hyggelig kveld. Det planlegges ny grillfest i juni 2023.

Vaktmester

Vår nye vaktmester Gårdreform AS fungerer bra.

Renholdstjenester

Renhold fungerer bra gjennom Renbest AS.

Rotteplager

Det ble oppdaget en rotte i et teknisk rom i nr. 3. Rommet ble rengjort, og årsaken er fjernet. Retokil har plassert ut fire bokser som fanger gnagere.

Årsmøte 2022

Sameiets årsmøte ble avholdt 6. april 2022. Det var 22 stemmeberettigede av i alt 36 til stede. Årsberetning og regnskap ble godkjent.

Godtgjørelse til det sittende styret ble satt til kr 70.000.

De tillitsvalgte ble valgt i overensstemmelse med Valgkomiteens innstilling.

Eierskifter

Følgende seksjoner har fått nye eiere i 2022:
Seksjon 1 i nr. 1: Jocelyne og Boris Alexander Von Hof
Seksjon 2 i nr. 1: Toril og Sture Moe
Seksjon 19 i nr. 1: Maria E. Y. Savabini

Skader

Det er registrert følgende skader:
Vannskade i seksjon 2 i nr. 1: Ferdigbehandlet
To vannskader i seksjon 11 i nr. 1: Ferdigbehandlet



KOMMENTARER TIL 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 årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon fra forsikrings-selskapet på ca. kr 176.000.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold. Se note 8 for spesifisering av kostnadsfordelingen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 196.000.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendoms-skatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5.

Lån

Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Det vises forøvrig til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8DKVT-SY00Z-IZXQL-QPQOO-NEDWB-QZMET



SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5
ORG.NR. 971 279 184, KUNDENR. 1043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 899 624	1 801 943	1 900 000	2 014 000
Andre inntekter	3	177 113	1 501 075	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 076 737	3 303 018	1 900 000	2 014 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 755	-7 755	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-55 000	-55 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 143	-6 275	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-77 765	-75 350	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-114 661	-56 549	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 278 840	-2 523 519	-809 000	-212 000
Forsikringer		-214 444	-193 080	-200 803	-240 000
Kommunale avgifter	9	-198 138	-203 562	-210 657	-253 120
Energi/fyring		-209 496	-180 111	-140 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 233	-142 820	-145 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-296 698	-179 638	-201 050	-207 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 632 287	-3 623 659	-1 873 765	-1 521 040
DRIFTSRESULTAT		-555 550	-320 641	26 235	492 960
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 934	21 495	0	0
Finanskostnader	12	-21 758	-19 712	-16 000	-16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 176	1 783	-16 000	-16 000
ÅRSRESULTAT		-553 374	-318 858	10 235	476 960
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-434 212	-318 858		
Udekket tap		-119 162	0		



SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5
ORG.NR. 971 279 184, KUNDENR. 1043

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		111 151	5 070
Forskuddsbetalte kostnader		59 823	41 668
Andre kortsiktige fordringer	13	10 000	0
Driftskonto OBOS-banken		125 910	520 467
Sparekonto OBOS-banken		915	610 038
SUM OMLØPSMIDLER		307 799	1 177 243
<hr/>			
SUM EIENDELER		307 799	1 177 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	434 213
Udekket tap	14	-119 162	0
SUM EGENKAPITAL		-119 162	434 213
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	315 369	435 610
SUM LANGSIKTIG GJELD		315 369	435 610
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 493	11 548
Leverandørgjeld		95 991	295 777
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		108	95
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 592	307 420
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 799	1 177 243
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023

Styret i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

Tore Otto Book /s/

Sindre Bruer /s/

Lise Lena Stubberød Kjøenstad /s/

Sture Moe /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 etablerings tidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 899 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 899 624

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm til el-bil	1 000
Forsikring, refusjon i forbindelse med skadesak	176 113
SUM ANDRE INNETEKTER	177 113

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2021/2022 og er på kr 70.000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og parkering for kr 4.010, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6.143.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-39 313
OPAK AS	-65 543
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 806
SUM KONSULENTHONORAR	-114 661

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-284 596
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-395 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-536 664
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 814
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 278 840

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 733
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-70 710
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 138

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 713
Verktøy og redskaper	-3 959
Driftsmateriell	-1 506
Lyspærer og sikringer	-1 691
Vaktmestertjenester	-134 072
Vakthold	-69 172
Renhold ved firmaer	-43 875
Andre fremmede tjenester	-468
Trykksaker	-6 385
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 010
Porto	-740
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 999
Velferdskostnader	-1 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-296 698

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	915
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 795
SUM FINANSINTEKTER	23 934

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 033
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-725
SUM FINANSKOSTNADER	-21 758

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Egenandel forsikring, fakturert 2023	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet, fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 064 390	
Nedbetalt i år	120 241	
		-315 369
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-315 369



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 70 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring i punkt 9.9

Forslagsstiller:

Thor Nerlien

Saksfremstilling:

Forslag til tilføyelse under våre vedtekter punkt 9.9 :

(3)

Vedlikeholdstiltak som medfører en kostnad som overstiger kr. 500 000, skal alltid stemmes over på årsmøte og krever minst to tredjedelers flertall av stemmene. Tiltakene skal alltid fremlegges sameierne i forkant av årsmøtet og skal inneholde et kostnadsoverslag over de enkelte tiltakene, opplysninger om innhentede tilbud, en tidsplan samt en plan for finansiering.

(4)

Sameiet Nedre Stabbur vei skal ha et vedlikeholdsfond hvor minst 10% av sameiet driftsinntekter avsettes årlig.
Kan avsettes igjennom en såkalt «budsjett motivert økning av fellesutgiftene». Fondet plasseres der best mulig avkastning kan oppnås.

Begrunnelsen for forslaget:

EU vedtok i i mars en ny klimakrav lov som kommer til å etterfølges av en såkalt «Energy Performanse of Buildings Direktive « en energi effektivisering av boliger lov.

Denne kommer også til å implementeres av Norge igjennom vår EØS samarbeidsavtale. Vårt sameie har oss bekjent energi merke «G» , det høyeste . Kravet vil bli energimerke «F eller E». For å skape en forutsigbarhet for sameierne ønskes det at styret snarest får opp og står et vedlikeholdsfond.

Det er vanskelig å se for seg styrets eventuelle motvilje mot å opprette et slikt fond, når vi samtidig vet at sameiet står overfor potensielt store vedlikeholdskostnader.

Styret lovte å komme tilbake med en finansieringsplan på det resterende vedlikeholdet fra Opak sin tilstandsrapport over bygget vårt. Dette har sameiet til gode å få se. Vi ønsker nå å få fortgang i arbeidet gjennom å vedta en vedtektsendring.



Forslag til vedtak:

Forslag til tilføyelse under våre vedtekter punkt 9.9 :

(3)

Vedlikeholdstiltak som medfører en kostnad som overstiger kr. 500 000, skal alltid stemmes over på årsmøte og krever minst to tredjedelers flertall av stemmene. Tiltakene skal alltid fremlegges sameierne i forkant av årsmøtet og skal inneholde et kostnadsoverslag over de enkelte tiltakene, opplysninger om innhentede anbud, en tidsplan samt en plan for finansiering.

(4)

Sameiet Nedre Stabbur vei skal ha et vedlikeholdsfond hvor minst 10% av sameiet driftsinntekter avsettes årlig.

Kan avsettes igjennom en såkalt «budsjett motivert økning av fellesutgiftene». Fondet plasseres der best mulig avkastning kan oppnås.

Styrets innstilling:

Jf. Eierseksjonsloven § 57 innehar styret en vedlikeholdsplikt hvor «styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.». En vedtektsendring som setter en kostnadsramme på 500 000,00 kroner, vil forhindre styret i å gjennomføre styrets lovpålagte oppgaver.

I forbindelse med ny klimakrav-lov er det hverken kjent av styret eller sameiets forretningsfører når dette iverksettes og hvordan dette eventuelt inntreffer og omfatter sameiets anliggende. Styret overfører penger til sparekonto når økonomien tillater det og en økonomisk vurdering er foretatt.

På bakgrunn av dette stiller styret seg imot forslaget.



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.

Vaktmester

Gårdreform AS, Verkseier Furulunds vei 5, 0668 Oslo, telefon 22383838.
Vår vaktmester hos Gårdreform AS er Tommy Gilberg, telefon 40406435.

Vektertjenester

Sameiet har avtale med Avarn Security om vakthold og heisalarm. Dersom seksjonseier har behov for assistanse, kan vektertjenester kontaktes på telefon 91502580.

Skilt postkasse/ringeklokke

Bestilles hos Hemer Lås & Dørtelefoner, Tåsenveien 28, 0853, telefon 23058010.
Firmaet har alle mål på postkasse-/ringeklokkeskilt for Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5.

Brannsikringsutstyr

Nytt brannsikringsutstyr, som ble utført av Firesafe AS, ble installert i 2022 i hele sameiet. Alle sameiere fikk utlevert betjeningsinstruks for MX-5000 (for brannsentral i inngangsparti i alle tre oppganger).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83604803. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes med egenandelen (p.t. kr 10.000,-) dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 og felles elektrisk anlegg. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



1043 Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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