



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 252 731
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 183 115	1 117 896
Sum inntekter		1 183 115	1 117 896
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	79 870
Annen driftskostnad		865 205	1 095 659
Sum kostnader		933 665	1 175 529
Driftsresultat		249 450	-57 633
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 320	4 201
Sum finansinntekter		16 320	4 201
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 320	4 201
Resultat før skattekostnad		265 770	-53 432
Årsresultat		265 770	-53 432
Totalresultat		265 770	-53 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 770	-53 432
Sum overføringer og disponeringer		265 770	-53 432



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			
Andre fordringer		54 046	48 224
Sum fordringer		54 046	48 224
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 212 522	997 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 212 522	997 080
Sum omløpsmidler		1 266 569	1 045 303
SUM EIENDELER		1 266 569	1 045 303

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 215 959	950 189
Sum opptjent egenkapital		1 215 959	950 189
Sum egenkapital		1 215 959	950 189
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		42 368	82 576
Skyldige offentlige avgifter		3 205	6 410
Annen kortsiktig gjeld		5 037	6 129
Sum kortsiktig gjeld		50 610	95 115
Sum gjeld		50 610	95 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 266 569	1 045 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384439

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 252 731
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 992 252 731
EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 183 115	1 117 896
Sum inntekter		1 183 115	1 117 896
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	79 870
Annen driftskostnad		865 205	1 095 659
Sum kostnader		933 665	1 175 529
Driftsresultat		249 450	-57 633
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 320	4 201
Sum finansinntekter		16 320	4 201
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 320	4 201
Resultat før skattekostnad		265 770	-53 432
Årsresultat		265 770	-53 432
Totalresultat		265 770	-53 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 770	-53 432
Sum overføringer og disponeringer		265 770	-53 432



Organisasjonsnr: 992 252 731
EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE

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			
Andre fordringer		54 046	48 224
Sum fordringer		54 046	48 224
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 212 522	997 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 212 522	997 080
Sum omløpsmidler		1 266 569	1 045 303
SUM EIENDELER		1 266 569	1 045 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 215 959	950 189
Sum opptjent egenkapital		1 215 959	950 189



Sum egenkapital	1 215 959	950 189
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	42 368	82 576
Skyldige offentlige avgifter	3 205	6 410
Annen kortsiktig gjeld	5 037	6 129
Sum kortsiktig gjeld	50 610	95 115
Sum gjeld	50 610	95 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 266 569	1 045 303



Organisasjonsnr: 992 252 731
EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4113

Eikaparken 1 (24) Bs



Velkommen til årsmøte i Eikaparken 1 (24) Bs

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Follo Museum Belsjøveien 17, 1443 Drøbak.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer/presiseringer i husordensreglene
8. Oppgradering av uteområdet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eikaparken 1 (24) Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

1. 4113 utkast innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60000,-



Sak 7

Endringer/presiseringer i husordensreglene

Forslag fremmet av:

Jens Ulrik Bugge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endringer og presisering av husordensregler.

Paragrafer som ønsket endret er:

§3, §4, §6, §7, §8, §10 og §13.

Endringene er uthevet med gul markør som er vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak

Vedta endringer som er markert i gult.

Vedlegg

2. Husordensregler 1.pdf

Sak 8

Oppgradering av uteområdet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til styret,

Siden den store oppgraderingen av ute områdene ble nedstemt på det ekstraordinære årsmøtet, vil jeg legge fram følgende forslag til årsmøtet 2024.

Nye varmekabler og asfalt i alle oppkjørslene. Varmekablene i nr.17 og 11 bør møtes i bakken. Det vil lette vinterkjøringen veldig, spesielt siden vi har vikeplikt for alle de nye naboene som vil komme før eller senere i syd.

Mvh. Solveig Moberg i nr. 17

Forslag til vedtak

Vedta forslaget

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Robsahm Kjørven	Sogstjordet 13
Styremedlem	Marit Aschim	Sogstjordet 17
Styremedlem	Jens U Bugge	Sogstjordet 13
Varamedlem	Per Engstrøm	Sogstjordet 17
Varamedlem	Stein E. Karlsen	Sogstjordet 11

Valgkomiteen

Finn Paus	Sogstjordet 11
Inger Sørbråten	Sogstjordet 13

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 Eikaparken 1 (24) Bs

Sameiet består av 33 seksjoner.

Eikaparken 1 (24) Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992252731, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

71 517

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

Eikaparken 1 (24) Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Generelt

Det har i 2023 vært avholdt 7 styremøter i tillegg til ett Beboermøte i forbindelse med Ordinært Årsmøte.

Endringer i styret i løpet av perioden

Fram til fjorårets årsmøte fungerte styret med ett varamedlem (Marit Aschim), i tillegg til de faste medlemmene Hans Kjørven, Mette Skar og Jens Ulrik Bugge. Etter årsmøtet i 2023 har styret bestått av Hans Kjørven, Jens U. Bugge og Marit Aschim, samt varamedlemmene Per Engstrøm og Stein E. Karlsen.

Planoppstart for utbygging av Sogstiveien 103/Sogstikollen 48

Nytt planinitiativ ble registrert mottatt hos kommunen 06.09.2023.

Dette planinitiativet la opp til et vesentlig avvik fra ny kommuneplan, og ble på dette grunnlag derfor avvist av kommunens administrasjon i et brev datert 03.11.2023. Pr i dag er det ikke kjent at det er innlevert noe nytt initiativ for området.

Oppgradering av uteområdet rundt blokkene i sameiet

Etter ønske fra beboermøtet etter årsmøtet i april 2023 satte styret i gang et arbeid for å utrede behov for nødvendige /ønskelige oppgraderinger av uteområdene våre, i første omgang relatert til våre tilførselsveier. Vi fikk etter befaring tilbud fra tre potensielle leverandører, og sto til slutt igjen med en foretrukket leverandør, Uteanlegg AS. Basert på dette tilbudet utarbeidet styret et forslag til gjennomføring av prosjektet. Forslaget ble lagt fram på et ekstraordinært årsmøte 31.10.2023, men fikk ikke flertall blant beboerne. Styret har derfor ikke gått videre med denne saken.

Redusering av antall strømleverandører fra to til en

Av historiske grunner startet vi året med avtaler fra to ulike strømselskaper, Fortum for nr 11, 13 og 15, og Entelios for Sogstijordet 17. Dette gjorde det mer komplisert å få oversikt over totale strømkostnader, så styret besluttet å etablere samme strømleverandør for alle 4 blokkene. Samtidig forhandlet vi fram en ny forbedret avtale, som både gir oss bedre oversikt over totale strømutgifter og skal gi oss lavere totale kostnader. Denne avtalen ble implementert i Mai 2023.

Rassikring fra tak over verandaer i andre etasje.

Styret har registrert problemer med snø og is som raser ned fra tak som er montert over verandaer i andre etasje. For å eliminere dette problemet ble det besluttet å pålegge aktuelle eiere å montere snøfanger på de aktuelle takene. Det ble også besluttet å pålegge alle eventuelle nye takkonstruksjoner over verandaer i andre etasje inkludering av snøfanger i forbindelse med oppsetting av taket.

Årlig preventivt vedlikehold av sluk og avløpsrør tilknyttet leilighetene

Også i 2023 leverte styret ut en flaske Mudin til hver leilighet, og ba om at denne flasken skulle bli brukt iht bruksanvisningen den 13.12.2023. På denne måten håper vi å forebygge fremtidige problemer med tette sluk og avløpsrør framover.



Husleieøkning

På grunn av generell økning av kostnader i samfunnet – strøm, forsikringer, kommunale avgifter etc. - besluttet styret å øke de månedlige fellesutgiftene med virkning fra 01.06.2023.

Nytt styre

Som i fjor har det vist seg å være en utfordring med å innhente medlemmer til nytt styre for 2024/2025.

Styret oppfordrer alle til å vurdere å gjøre en innsats for sameiet så vi slipper å leie inn tjenester fra OBOS som vil medføre større kostnader som kan påvirke husleien i framtiden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 215 959.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 368 000 til vedlikehold

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eikaparken 1 (24) Bs.

Lån

Eikaparken 1 (24) Bs har ingen lån.

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eikaparken 1(2 4) Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eikaparken 1(2 4) Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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	12 av 25	4113 utkast innkalling.pdf	



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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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 13 av 25	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva 4113 utkast innkalling.pdf
---	--------------------------------------	---	---



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/03/2024 18:47:15

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 252 731, KUNDENR. 4113

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 183 115	1 117 896	1 118 000	1 230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 183 115	1 117 896	1 118 000	1 230 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-9 870	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-6 438	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-95 100	-91 445	-96 017	-98 000
Konsulenthonorar	6	-10 391	-9 436	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-163 737	-466 588	-215 000	-368 000
Forsikringer		-72 672	-63 600	-69 600	-75 000
Kommunale avgifter	8	-7 672	-5 349	-5 000	-6 000
Energi/fyring		-80 924	-77 097	-80 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 839	-171 500	-180 075	-210 000
Andre driftskostnader	9	-227 996	-204 208	-209 140	-208 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-933 665	-1 175 529	-939 292	-1 124 560
DRIFTSRESULTAT		249 450	-57 633	178 708	105 440
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 320	4 201	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 320	4 201	0	0
ÅRSRESULTAT		265 770	-53 432	178 708	105 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		265 770	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-53 432		



EIKAPARKEN 1 (2 4) BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 252 731, KUNDENR. 4113

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 702	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 344	48 224
Driftskonto OBOS-banken		301 703	596 640
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	5 000
Sparekonto OBOS-banken		908 320	395 440
SUM OMLØPSMIDLER		1 266 569	1 045 303
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 266 569	1 045 303
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 215 959	950 189
SUM EGENKAPITAL		1 215 959	950 189
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 037	6 129
Leverandørgjeld		42 368	82 576
Skyldige offentlige avgifter	11	3 205	6 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 610	95 115
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 266 569	1 045 303
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 04.03.2024
Styret i Eikaparken 1 (2 4) Boligsameie

Hans Robsahm Kjørven Jens U Bugge Marit Aschim

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god



regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 183 115
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 183 115

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bispising for kr 3 355, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 391

SUM KONSULENTHONORAR -10 391**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -6 253

Drift/vedlikehold VVS -2 725

Drift/vedlikehold elektro -25 987

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 233

Drift/vedlikehold heisanlegg -105 935

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -16 066

Kostnader dugnader -1 538

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -163 737**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -7 672

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -7 672**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -3 930

Vaktmestertjenester -153 660

Renhold ved firmaer -27 501

Snørydding -23 750

Andre fremmede tjenester -423

Trykksaker -1 289

Andre kostnader tillitsvalgte -3 355

Porto -1 320

Bank- og kortgebyr -2 889

Velferdskostnader -9 880

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -227 996**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 3 440

Renter av sparekonto i OBOS-banken 12 880

SUM FINANSINNTEKTER 16 320**NOTE: 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 500

Skyldig arbeidsgiveravgift -705

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 205



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1758153. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Husordensregler for Eikaparken 1 Boligsameie.

§1 Hensikt

Husordensreglene skal bidra til å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg i sameiet. Sameiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som har adgang til leiligheten.

§2 Hensynet til andre beboere

Bruk av enheten og fellesarealene må ikke være til skade eller ulempe for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom 2300 og 0700 på hverdager. Det samme gjelder hele søndag og helligdager. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager er slikt arbeid forbudt.

§3 Orden i fellesområdene

Av sikkerhetsmessige hensyn skal fellesområdene holdes ryddige. Sko, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i fellesarealet. Døren til kjellerboden skal alltid være lukket. Hoveddør, garasjeporter og inngangsdør til garasjen skal alltid være lukket og låst. *Den som går gjennom/bruker dører/ porter har ansvar for at dør/port blir lukket og låst etter bruk og at uvedkommende ikke kommer inn i huset.* Den som slipper noen inn i huset har også ansvar for at vedkommende forlater huset. Selgere bør avvises.

§4 Rensing og vedlikehold av sluk og avløp.

Sluk og avløp i leiligheten skal renses minst en gang i året. For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk/avløp på terrasser og balkonger holdes fritt for løv, is og lignende, og er åpne og virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade på grunn av manglende rensing/vedlikehold, kan den enkelte sameier måtte dekke kostnadene til utbedring.

For å hindre omfattende vannlekkasjer skal stoppekranen for vann til leiligheten stenges dersom man er borte fra leiligheten over flere dager.



§5 Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal sorteres etter FolloRen sine retningslinjer og legges i beholdere for restavfall. Papir og papp skal legges i beholder for papir. Pappesker skal slås sammen. Glass og metallemballasje skal kastes i kontainer ved siden av søppelhuset. Hageavfall, store gjenstander og rester etter bygging/oppussing skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Det samme gjelder for farlig avfall som, malingrester, løsemidler, batterier, lyspærer og elektriske artikler.

§6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider med vann og avløp på bad vaskerom og kjøkken, skal utføres av autorisert personell for å forhindre lekkasjer. For å unngå tilstopping av avløp skal uvedkommende gjenstander ikke kastes i avløp eller WC.

Elektriske arbeider skal utføres av autorisert personell. Det skal foreligge samsvarserklæring etter utførte arbeider som krever dette.

§7 Fasadeendringer

Arbeider som medfører endring av fasade eller flate mot fellesareal, kan bare gjennomføres etter godkjenning av styret.

Større fasadeendringer eller saker hvor det er uenighet eller tvil i styret skal avgjøres av årsmøtet.

Godkjenning gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, Herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumpe, sol-/vindskjerming, skillevegger, gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegget på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Bruk/valg av materialer som ikke er i samsvar med eksisterende materialer godkjent av styret.
- Endringer ute som anleggelse/utvidelse av plattinger, legging av heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og bruk av fellesareal.

Styret kan godkjenne midlertidige tiltak dersom det foreligger spesielle behov og tiltaket kun er tidsbegrenset og tilbakestilles til originalt utseende.

De pussede/hvite veggene utvendige er veldig skjøre. Det er ikke lov å lage hull eller henge opp ting i disse veggene



§8 Tidligere godkjente tiltak

Det er tidligere godkjent av styret å plante hekk utenfor seksjonert platting/terrasse i 1. etasje. Denne skal til enhver tid være velstelt og klippes minimum en gang pr. år. Max. høyde er 1,2 meter. Styret kan godkjenne en høyde på max. 2 meter ved spesielle behov for skjerming.

De i 1. etasje som ikke planter hekk har fått tillatelse, til utvidelse av platting/terrasse med max 1 meter i stedet for hekk.

Området for hekk og terrasse kan ikke seksjoneres til leiligheten.

§9 Brannforebyggende sikkerhet

Seksjonseiere plikter å påse at det finnes minst ett brannslukkingsapparat og en eller flere fungerende røykvarslere i egen seksjon. Seksjonseier er også ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på utstyret minst en gang pr. år. Det anbefales ikke å lade telefoner, iPad, PC eller andre elektroniske gjenstander uten tilsyn. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes uten tilsyn eller kjøres om natten.

§10 Bruk av grill

Det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller gassgrill på terrassene. Gassbeholder skal oppbevares forskriftsmessig. *Gassbeholdere må aldri oppbevares under bakkenivå. (garasje/kjellerbod) Dette gjelder også tomme gassbeholdere.*

§11 Dyrehold

Kjæledyr er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

§12 Ferdsl på området/parkering

Kjøring/stopp på gangveier er kun tillatt for av-/påstigning eller av-/pålessing. Parkering skal skje på parkeringsplassen. Det er få plasser, så beboere skal benytte garasjen. Det skal fjernes så mye is og snø som mulig før biler kjøres inn i garasjen.

Biloppstillingsplassen i garasjen skal ikke benyttes som lager. Dekk og annet utstyr skal plasseres i boden. Sykkel kan plasseres på egen garasje plass.



§13 Ubebodd leilighet over lengre tid.

Ved fravær fra leiligheten eller den blir stående tom over en lengre periode skal det bli tatt spesielle forholdsregler.

- *Stoppekran for vann til leiligheten skal være stengt.*
- *Ventilasjon skal stå på.*
- *Det skal stå på varme slik at det ikke kan bli frost. (min. 10 grader)*
- *Det skal utføres regelmessig tilsyn av leiligheten.*
- *Sluk og avløp skal etterfylles regelmessig for å hindre uttørring.*
- *Ved fravær over 1 måned skal styret informeres om hvem som har tilsyn med leiligheten og kontaktinfo. til vedkommende.*

§14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av Sameiermøtet. Forslag til endringer sendes inn før Sameiermøtet og endring skjer ved alminnelig flertall av avgitte stemmer.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 4113 Selskapsnavn: Eikaparken 1 (24) Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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