



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 833 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 344 379 | 139 393 |
| Sum inntekter | | 344 379 | 139 393 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 29 666 | |
| Annen driftskostnad | | 633 873 | 51 671 |
| Sum kostnader | | 663 539 | 51 671 |
| Driftsresultat | | -319 160 | 87 722 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 | |
| Sum finansinntekter | | 4 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 4 625 | |
| Sum finanskostnader | | 4 625 | 0 |
| Netto finans | | -4 621 | 0 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -323 781 | 87 722 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -323 781 | 87 722 |
| Årsresultat | | -323 781 | 87 722 |
| Totalresultat | | -323 781 | 87 722 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -323 781 | 87 722 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -323 781 | 87 722 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|---------------|
| 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 | | 5 232 | 2 600 |
| Andre fordringer | | 8 566 | 49 |
| Sum fordringer | | 13 798 | 2 649 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 431 764 | 95 382 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 431 764 | 95 382 |
| Sum omløpsmidler | | 445 562 | 98 031 |
| SUM EIENDELER | | 445 562 | 98 031 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-----------------|---------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 87 722 |
| Udekket tap | | 236 058 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -236 058 | 87 722 |
| Sum egenkapital | | -236 058 | 87 722 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 384 569 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 384 569 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 384 569 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 83 | |
| Leverandørgjeld | | 285 183 | 2 756 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 786 | 7 552 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 297 052 | 10 308 |
| Sum gjeld | | 681 621 | 10 308 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 445 562 | 98 031 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224656

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 833 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 344 379 | 139 393 |
| Sum inntekter | | 344 379 | 139 393 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 29 666 | |
| Annen driftskostnad | | 633 873 | 51 671 |
| Sum kostnader | | 663 539 | 51 671 |
| Driftsresultat | | -319 160 | 87 722 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 | |
| Sum finansinntekter | | 4 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 4 625 | |
| Sum finanskostnader | | 4 625 | 0 |
| Netto finans | | -4 621 | 0 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -323 781 | 87 722 |
| Årsresultat | | -323 781 | 87 722 |
| Totalresultat | | -323 781 | 87 722 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -323 781 | 87 722 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -323 781 | 87 722 |



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</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 | | 5 232 | 2 600 |
| Andre fordringer | | 8 566 | 49 |
| Sum fordringer | | 13 798 | 2 649 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 431 764 | 95 382 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 431 764 | 95 382 |
| Sum omløpsmidler | | 445 562 | 98 031 |
| SUM EIENDELER | | 445 562 | 98 031 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 87 722 |
| Udekket tap | | 236 058 | |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Sum opptjent egenkapital | -236 058 | 87 722 |
| Sum egenkapital | -236 058 | 87 722 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 384 569 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 384 569 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 384 569 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 83 | |
| Leverandørgjeld | 285 183 | 2 756 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 786 | 7 552 |
| Sum kortsiktig gjeld | 297 052 | 10 308 |
| Sum gjeld | 681 621 | 10 308 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 445 562 | 98 031 |



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2929 Sameiet Øyen Nordre Trinn 4





Til seksjonseierne i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Velkommen til årsmøte, 10. mars 2022 kl. 20:00 i Tomter idrettshus.

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 Øyen Nordre Trinn 4 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte 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 Øyen Nordre Trinn 4
avholdes 10. mars 2022 kl. 20:00 i Tomter idrettshus.**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Tomter, 17.02.2022
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Henning Bekeng/s/ Marcus Johansen/s/ Adrian Status Welde Solsvik/s/

Odd Stoksbjerg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret | | | Valgperiode |
|-------------|------------------------------|--------------|-------------|
| Leder | Henning Bekeng | Skogfaret 49 | 2021-2023 |
| Styremedlem | Marcus Johansen | Skogfaret 39 | 2021-2022 |
| Styremedlem | Adrian Statius Welde Solsvik | Skogfaret 37 | 2021-2023 |
| Styremedlem | Odd Stoksbjerg | Skogfaret 31 | 2020-2022 |
| Varamedlem | Karina Thuen Svevad | Skogfaret 19 | 2021-2022 |

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

Generelle opplysninger om Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924833327, og ligger i INDRE ØSTFOLD kommune med følgende adresse:

Skogfaret 13-51 (oddetall)

Gårds- og bruksnummer:

807 270

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

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Ladeanlegg

Styret har i perioden arbeidet for å anskaffe elbilladeanlegg. Det har oppstått hindringer som har forsinket arbeidet da det ikke har blitt levert slik Block Watne har forespeilet i samtaler med beboerne. Dette angår hindringer med blant annet påkobling av strømmettet, og strømskap som er nødvendig etter befaring fra elektriker Daniel Møller fra Lux Elektro.

Styret har valgt leverandør for snømaking og strøing. Kråkstad Snø og Anlegg AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 344 379.

Andre inntekter kr. 31 144 består i hovedsak av innbetalinger av oppstartskapital.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 663 539.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold til elektro og utvending anlegg totalt kr. 510 847 som er i forbindelse med infrastruktur for elbil lading. Samtidig var det blant annet lavere kostnader enn budsjettet til forsikringer, energi/fyring og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 323 781 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 148 510

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 10 000 i energikostnader.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er redusert sammenlignet med 2021. Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4.

Lån

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,95 % og løpetiden er 4 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 323.781. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankpro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

www.brønnoysundregistrene.no | Postboks 1029, Nordre Trinn 4, 0166 Oslo | Org.no: 975 800 679 | Org.mva: 975 800 679



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

| | |
|--------------------------|---|
| Post- og besøksadresse: | Medlemmer av Den Norske Revisorforening |
| Holbergs gate 21 | Bankgiro: |
| 0166 Oslo | 8397.05.05914 |
| Telefon: +47 23 31 07 20 | Organisasjonsnr: |
| | 975 800 679 mva |

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er ansvarlig for utarbeidelsen av årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
ORG.NR. 924 833 327, KUNDENR. 2929

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 313 235 | 99 041 | 364 000 | 492 000 |
| Andre inntekter | 3 | 31 144 | 40 352 | 41 028 | 10 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 344 379 | 139 393 | 405 028 | 502 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -3 666 | 0 | -4 500 | -4 000 |
| Styrehonorar | 5 | -26 000 | 0 | -26 000 | -26 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -4 500 | -2 000 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -65 598 | -17 500 | -70 000 | -75 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 622 | 0 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -510 847 | 0 | -50 000 | -50 000 |
| Forsikringer | | -42 833 | -27 657 | -115 000 | -55 000 |
| Energi/fyring | | 0 | 0 | -10 000 | -10 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -5 473 | -4 514 | -56 000 | -66 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -663 539 | -51 671 | -347 500 | -302 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -319 160 | 87 722 | 57 528 | 200 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -4 625 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -4 621 | 0 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -323 781 | 87 722 | 57 528 | 200 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -87 723 | | | |
| Udekket tap | | -236 058 | | | |



SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
ORG.NR. 924 833 327, KUNDENR. 2929

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-----------------|---------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 49 |
| Kundefordringer | | 5 232 | 2 600 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 8 566 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 181 760 | 95 382 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 250 004 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 445 562 | 98 031 |
| SUM EIENDELER | | 445 562 | 98 031 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 87 722 |
| Udekket tap | 12 | -236 058 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -236 058 | 87 722 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 384 569 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 384 569 | 0 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 11 786 | 7 552 |
| Leverandørgjeld | | 285 183 | 2 757 |
| Påløpte renter | | 83 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 297 052 | 10 309 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 445 562 | 98 031 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Tomter, 17.02.2022
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Henning Bekeng/s/

Marcus Johansen/s/

Adrian S. Welde Solsvik/s/

Odd Stoksbjerg/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 313 235 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 313 235 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Regnskapskorrigeringer | 72 |
| Oppstartkapital | 31 072 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 31 144 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -3 666 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -3 666 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 26 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 622 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 622 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold elektro | -62 500 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -312 294 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -136 053 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -510 847 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Lokalleie | -1 000 |
| Andre fremmede tjenester | -552 |
| Trykksaker | -833 |
| Porto | -495 |
| Bank- og kortgebyr | -2 594 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -5 473 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|----------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -4 625 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -4 625 |

NOTE: 12**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 verdiøkninger 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,95 %. Løpetiden er 4 år.

| | | |
|------------------------------------|----------|-----------------|
| Opprinnelig 2021 | -400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 15 431 | |
| | | -384 569 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -384 569 |



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ingen forslag

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1. Carlos Araya, Skogfaret 47
2. Heidi Ilseng Groth, Skogfaret 39
3. Ingen forslag

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Karina Thuen Svevad, Skogfaret 19



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.

Parkering

Parkeringsplassen venter ferdigstillelse. Foreløpig parkeringsplass håndteres av Block Watne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7284987. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



2929 Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

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.