



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 871 277  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 206 881	491 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 206 881</b>	<b>491 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		1 257 708	600 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 270 259</b>	<b>612 691</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-63 378</b>	<b>-121 290</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 152	284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 152</b>	<b>284</b>
Annen finanskostnad		2 965	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 965</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 813</b>	<b>284</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-65 191	-121 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		228 795	98 047
Sum fordringer		228 795	98 047
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 666	121 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 666	121 638
Sum omløpsmidler		232 461	219 685
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 461</b>	<b>219 685</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		137 829	72 638
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-137 829</b>	<b>-72 638</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-137 829</b>	<b>-72 638</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 685	
Leverandørgjeld		96 004	269 854
Annen kortsiktig gjeld		230 602	22 469
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>370 291</b>	<b>292 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>370 291</b>	<b>292 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>232 461</b>	<b>219 685</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370717

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 871 277  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

#### 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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 926 871 277  
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 206 881	491 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 206 881</b>	<b>491 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		1 257 708	600 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 270 259</b>	<b>612 691</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-63 378</b>	<b>-121 290</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 152	284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 152</b>	<b>284</b>
Annen finanskostnad		2 965	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 965</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 813</b>	<b>284</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-65 191	-121 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>



Organisasjonsnr: 926 871 277  
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		228 795	98 047
Sum fordringer		228 795	98 047
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 666	121 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 666	121 638
Sum omløpsmidler		232 461	219 685
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 461</b>	<b>219 685</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		137 829	72 638
Sum opptjent egenkapital		-137 829	-72 638



Sum egenkapital	-137 829	-72 638
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 685	
Leverandørgjeld	96 004	269 854
Annen kortsiktig gjeld	230 602	22 469
Sum kortsiktig gjeld	370 291	292 323
Sum gjeld	370 291	292 323
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>232 461</b>	<b>219 685</b>



Organisasjonsnr: 926 871 277  
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1792

Sameiet Engrappveien 27-31



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Engrappveien 27-31

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:

20. mars 2024 kl. 18:00, BÅDEOG AS - Oalsgata 2, 4319 Sandnes.

### 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. Ny bredbåndsleverandør
8. Husordensregler for julebelysning
9. Husordensregler for mating av fugler på terrassen og uteområdet.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Engrappveien 27-31



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

Joakim Nordbø fra OBOS 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 Joakim Nordbø foreslått. Protokollvitner velges i årsmøte.



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 egenkapital for å dekke årets negative resultat .

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 40 000



Sak 7

## Ny bredbåndsleverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har bindingstid med Telia som Tv og bredbåndsleverandør frem til 01.04.2025.

Styrets innstilling

Styret ønsker å se på andre leverandører så snart binding går ut.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å hente inn tilbud fra andre leverandører.

Sak 8

## Husordensregler for julebelysning

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det legges inn nytt punkt i husordensregler for julebelysning.

Julebelysning:

Skal det være tillatt med kun en farge på julebelysning. Eller kan beboere ha forskjellige farger.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Husordensregler for julebelysning
- Mot Husordensregler for julebelysning

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skal det være tillatt med kun en farge på julebelysning.
2. Skal det være tillatt med flere farger på julebelysning



Sak 9

## Husordensregler for mating av fugler på terrassen og uteområdet.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det legges til et nytt punkt i husordensreglene for mating av fugler på terrasse og uteområdet: Mating av fugler er forbudt på terrasse og uteområdet på grunn av fare for for rotter.

Forslag til vedtak

Mating av fugler er forbudt på terrasse og uteområdet på grunn av fare for for rotter.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thorleif Emil Grønnestad

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thorleif Emil Grønnestad	Engrappveien 31
Styremedlem	Oddny Karin Braeuning	Engrappveien 27
Styremedlem	Anders Sunde Liland	Engrappveien 29
Varamedlem	Lisabeth Oseland	Engrappveien 29
Varamedlem	Marit Svebestad	Engrappveien 31

### Kontaktinformasjon

#### 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 Engrappveien 27-31

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Engrappveien 27-31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926871277, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

38 2252

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

Sameiet Engrappveien 27-31 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 PWC.



**Styrets arbeid**

Ordnet avtale med Sandnes kommune om utdeling av gratis avfallsposer for bio avfall og at kommunen har ordnet nedfelt avfallsdunk for plast.

Installert Obosnøkkel på 2 hoveddører og garasjeport. Dette kan tas i bruk når Assa Abloy har koblet til brikken.

Innhentet tilbud på bredbånd og TV.

Kjøpt inn strøkasser med sand for strøing.

Skiftet leverandør for Elbillading

Forhondsmøte sammen med Sandnes kommune og UteDesign om innglassing av terrasser.

Har fått 2 tilbud om gartnerarbeid og vaktmestertjeneste.



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak overlevering av seksjoner fra utbygger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander til kommunale avgifter enn budsjettet. I tillegg ble det også overlevert flere seksjoner fra utbygger som gir høyere TV-anlegg/bredbåndsutgifter og andre driftskostnader.

### 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -137 830. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer kassekreditt på kr 300 000 og en økning av felleskostnader på 23%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 610 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Budsjettet med kr 241 000,-

### 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 Sameiet Engrappveien 27-31.

### Lån

Sameiet Engrappveien 27-31 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.

Budsjettet er basert på 23% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Engrappveien 27-31

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Engrappveien 27-31 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

- 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsregnskap og årsrapport.pdf



#### 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>.

Oslo, 27. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31  
ORG.NR. 926 871 277, KUNDENR. 1792**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 203 282	491 366	987 000	1 574 000
Ladeinntekter EL-bil		3 599	0	0	0
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 206 881</b>	<b>491 401</b>	<b>987 000</b>	<b>1 574 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 551	-1 551	-1 551	-1 551
Styrehonorar	4	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 750	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-83 283	-53 858	-56 600	-88 000
Konsulenthonorar	6	-23 270	-16 820	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-290 420	-143 804	-351 300	-610 000
Forsikringer		-93 037	-54 242	-56 000	-110 200
Kommunale avgifter	8	-291 653	0	-97 525	-241 000
Energi/fyring		-167 763	-260 336	-208 200	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 795	-39 884	-85 340	-129 932
Andre driftskostnader	9	-173 362	-23 447	-77 500	-179 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 270 259</b>	<b>-612 691</b>	<b>-963 416</b>	<b>-1 600 183</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-63 378</b>	<b>-121 290</b>	<b>23 584</b>	<b>-26 183</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 152	284	0	0
Finanskostnader	11	-2 965	0	0	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 813</b>	<b>284</b>	<b>0</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-65 191</b>	<b>-121 006</b>	<b>23 584</b>	<b>-31 183</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-48 368		
Udekket tap		-65 191	-72 638		



**SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31**  
**ORG.NR. 926 871 277, KUNDENR. 1792**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 410	18 076
Forskuddsbetalte kostnader		57 779	46 475
Energiavregning	13	168 606	33 496
Driftskonto OBOS-banken		0	121 638
Sparekonto OBOS-banken		3 666	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>232 461</b>	<b>219 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 462</b>	<b>219 685</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-137 829	-72 638
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-137 829</b>	<b>-72 638</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 215	22 469
Leverandørgjeld		96 004	269 854
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		43 685	0
Annen kortsiktig gjeld	14	202 387	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>370 291</b>	<b>292 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>232 462</b>	<b>219 685</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 20.02.2024  
Styret i Sameiet Engrappveien 27-31

Thorleif Emil Grønnestad /s/

Oddny Karin Braeuning /s/

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	926 300
Kabel-TV	95 236
Kommunale avgifter	78 992
Garasjeleie	68 290
Startkapital	34 464
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 203 282</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 551
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 551</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 11 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 270
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 270</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 023
Drift/vedlikehold VVS	-74 920
Drift/vedlikehold elektro	-3 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 958
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 564
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 925
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 422
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-290 420</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-27 933
Avløpsavgift	-55 213
Renovasjonsavgift	-208 507
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-291 653</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 150
Vaktmestertjenester	-34 054
Renhold ved firmaer	-129 404
Snørydding	-3 073
Andre fremmede tjenester	-486
Trykksaker	-541
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Porto	-915
Bank- og kortgebyr	-2 749
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-173 362</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	666
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	419
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 152</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
--	--------



Renter og provisjon på kassekreditt	-965
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 965</b>

## 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.

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

## ENERGIAVREGNING

### NOTE: 13

#### ENERGIAVREGNING

##### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-17 766
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-17 766</b>

##### KOSTNADER

Strøm	68 893
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>68 893</b>

Uoppgjorte avregninger	117 479
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>168 606</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

### NOTE: 14

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Block Watne, strøm 2021-2022	-202 387
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-202 387</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7852955. 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](mailto: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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 1792 Selskapsnavn: Sameiet Engrappveien 27-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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