



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 527 278
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	TREHUSENE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kevin Fjeldstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.06.2024

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 682 553	1 700 031
Annen driftsinntekt	2	10 335	
Sum inntekter		1 692 888	1 700 031
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	1 770 748	1 216 282
Sum kostnader		1 770 748	1 216 282
Driftsresultat		-77 860	483 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			434
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		234	-434
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-77 627	483 315
Totalresultat		-77 627	483 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-77 627	483 315
Sum overføringer og disponeringer		-77 627	483 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			29 515
Andre fordringer		90 897	1 226
Sum fordringer		90 897	30 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 831	1 427 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 831	1 427 757
Sum omløpsmidler		1 460 728	1 458 497
SUM EIENDELER		1 460 728	1 458 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	863 605	941 232
Sum opptjent egenkapital		863 605	941 232
Sum egenkapital		863 605	941 232
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		74 855	35 023
Annen kortsiktig gjeld		522 268	482 242
Sum kortsiktig gjeld		597 123	517 265
Sum gjeld		597 123	517 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 460 728	1 458 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546743

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 527 278
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TREHUSENE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 25
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kevin Fjeldstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 927 527 278
TREHUSENE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 682 553	1 700 031
Annen driftsinntekt	2	10 335	
Sum inntekter		1 692 888	1 700 031
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 770 748	1 216 282
Sum kostnader		1 770 748	1 216 282
Driftsresultat		-77 860	483 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			434
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		234	-434
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-77 627	483 315
Totalresultat		-77 627	483 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-77 627	483 315
Sum overføringer og disponeringer		-77 627	483 315



Organisasjonsnr: 927 527 278
TREHUSENE 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			
Kundefordringer			29 515
Andre fordringer		90 897	1 226
Sum fordringer		90 897	30 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 831	1 427 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 831	1 427 757
Sum omløpsmidler		1 460 728	1 458 497
SUM EIENDELER		1 460 728	1 458 497
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	863 605	941 232
Sum opptjent egenkapital		863 605	941 232



Sum egenkapital	863 605	941 232
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	74 855	35 023
Annen kortsiktig gjeld	522 268	482 242
Sum kortsiktig gjeld	597 123	517 265
Sum gjeld	597 123	517 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 460 728	1 458 497



Organisasjonsnr: 927 527 278
TREHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 05.06.2024 for 5128 Trehusene boligsameie.

Møtested: Misjonshuset i Faldalsveien 13, 1900 Fetsund
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Inkomne saker
- Sak 6: Personvalg



Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder.
- B) Opptak av navnefortegnelse.
- C) Valg av sekretær og to til å undertegne protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges til møteleder. Steinar Sire signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Årsmelding tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 692 888 (mot budsjett 1 886 300)
Utgifter: 1 770 748 (mot budsjett 1 359 782)

Resultat: - 77 627 (mot budsjett 526 518)

Største avvikene mellom faktiske og budsjetterte kostnadene finner vi i note 4, 6, og 8. Sameiet har hatt store kostnader tilknyttet konsulent tjenester grunnet feil fra utbygger. Sameiet er nytt og trenger verktøy og redskaper som det er vanskelig å budsjettere vil koste eksakt. Sameiet har hatt ca. 100 000 mer i kostnader til strøm enn budsjettert.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og udekket tap finansieres av egenkapitalen"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar for perioden 2023-2024. Styrets forslag er kr. 38 000 som det er budsjettert for. Andre forslag kan legges frem på årsmøtet.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 38 000.

Sak 5: Innkomne saker



Det er ikke kommet inn forslag til årsmøtet.

Sak 6: Personvalg

Styreleder Steinar Sire ble valgt for 2 år på forrige årsmøte, og er ikke på valg.

Erik Dahl Jensen og Marit Høvik ble valgt for 2 år som styremedlemmer, og er ikke på valg.

Anders Edh ble ifjor valgt som styremedlem for 1 år og er på valg.

Varamedlemmer Tove Ødegaard Aas og June Marita Heiberg ble ifjor valgt for 1 år og er på valg.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- June Marita Heiberg

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:



Trehusene boligsameie STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Steinar Sire	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Erik Dahl Jensen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Anders Edh	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Marit Høvik	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Tove Ødegaard Aas	(valgt for 1 år i 2023)
: Marita Heiberg	(valgt for 1 år i 2023)

Medlemmer i grønt er på valg på årsmøte. Tove og Anders tar ikke gjenvalg. Det er kun behov for et varamedlem (endres fra to til en)

- Marita tar gjenvalg, og ønsker å stille som styremedlem
- en ny varamedlem velges på årsmøtet

SELSKAPSINFORMASJON

Trehusene boligsameie/Boligsameie org.nr. 927 572 278 ble stiftet 04.06.2021. Sameiet består av 34 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon. Eiendommen har gnr 439 bnr 111 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5. møter og behandlet saker, så som:

- Oppfølging av BoligPartners konkurs - ferdigstillings- og overtakelsesprosessen
- Budsjettering (mottatt justert budsjett fra BORI basert på 2022 budsjett)
- Dugnad
- Løpende vedlikehold (trappevask, snøbrøyting)
- Start HMS arbeidet

BoligPartner har i desember 2023 søkt om ferdigattest. Lillestrøm kommune har, etter stedlig kontroll sammen med NRBR, stilt krav om utbedring før ferdigattest kan gis.

Pga. prosessen med BoligPartner har sameiet gjennom vår advokat, fått innvilget støtte til rettshjelp fra vårt forsikringsselskap.

Styret er pr. i dag, ikke i en rettslig tvist. Det er dialog med BoligPartner som erkjenner og tar sitt ansvar for ferdigstillings- og overtakelsesprosessen.

Styreleder og har enkelt styremedlemmer deltatt i fysiske- og Teams- møter med OPAK, vår advokat og BoligPartner for at sameiet skal ha sikkerhet for å komme i mål, med det vi har kjøpt, til rett kvalitet beskrevet i kontrakt, salgsprospekt og leveransebeskrivelse.

I tillegg til gjennomgang av bygget med OPAK har styret, med hjelp fra Nordisk Energi-kontroll, vår strømleverandør GE og Solcellespesialisten, kartlagt anlegg og utført arbeid på sol- og bergvarmeanlegget levert av TeknoBad som gikk konkurs 18. april 2023.

Eksisterende leveranse, kapasitet er vurdert, og denne synes være marginal i forhold til hva som er solgt med byggene. Videre er det sett på mulighet for å installere eventuell utvidelse av solcelleanlegget, etter at vi har overtatt byggene for bedre ytelse/økonomi.

Hovedtrekk og andre større saker kan nevnes:

- Mestergruppen kjøper opp BoligPartner-boet. Arbeid med å følge opp er startet.
Sitat fra Mikkel Sandvik Konsernsjef, Mestergruppen – "Det første på agendaen vil være å starte opp byggeprosjekter som er stoppet raskest mulig. Men vi legger til grunn at det vil ta tid å få full oversikt på dette"
- Oppfølging av BoligPartner - konkurs 30. april 2024 er startet opp av styret sammen med vår advokat og OPAK.
- Sameiet har "ikke fått overlevert fellesareal / utomhus og tekniske anlegg" og noen leiligheter har gjenstående arbeider etter 1 års befaring.
- Sameiet har ført tett dialog og oppfølging med utbygger BoligPartner - ifm. "ikke overlevert fellesareal / utomhus og tekniske anlegg"
- Gjennomført førbefaring med BoligPartner med støtte fra Opak. Opak rapport av 21.11.2023 dokumenterer at mange utbedringer fortsatt gjenstår
- Lillestrøm kommune gjennomførte 14. desember 2023 stedlig tilsyn, og har gitt BoligPartner en endelig frist til 27.2.2024 med å utbedre
- Vår advokat viser til at allt ansvar, garanti, serviceavtaler og kontroll av systemer er BoligPartners ansvar frem til overtakelse er akseptert
- Styret har startet HMS arbeidet, bestill BORI sin løsning, med kartlegging og oppfølging modul for lovpålagte kontroll og oppfølging. Vi må sikre ifm. krav fra



NRBR, om å holde rømningsveier brøytet ved kjøp av snøfresere, etablering av brøyteplan med bemanningsplan, lekeplass kontroll, kontroll av tekniske anlegg osv.

- Styret har mottatt og avvist ønsker fra beboere om endringer som griper inn i fellesarealene. Sameiet kan ikke endre faste installasjoner, så lenge vi ikke har overtatt byggene, i tillegg er dette veldig strengt beskrevet i loven, ift ytre endringer og endringer som påvirker konstruksjoner i sameier.

Bo- og nærmiljø

- 4 leiligheter i sameiet har byttet eier i siden overtagelse i juni/okt 2021
- Treningsrom komite har spesifisert, utstyr er bestilt og levert, men treningsrom fellesareal, tekniske anlegg er ikke klart for overtagelse fra BoligPartner
- Styret har mottatt ønske om å etablere en gruppe for stell/beplantning av uteområdet. Det er kjøpt inn noe verktøy, utstyr til dette
- Det må velge en leder og personer som ønsker å arbeide med å koordinere dette ansvaret. Styret håper dette arbeidet kan starte opp i løpet av året
- Styret har etablert to årlige dugnader, 30. april og 7. mai 2024, der alle må møte.
- Styret har bestilt garasjevask til 16. mai
- Styret har justert avtale om renhold hver 14 dag med Kleva
- Det er inngått ny avtale på snørydding med Arve Ulvedal
- Generelt om Nær- Bomiljø – trafikkforhold - bussforbindelse er under arbeid hos lokalpolitikere. Antatt klar når feltet er ferdigstilt i 2024/25
- Felles vel er stiftet av eiendom utvikleren av Løkenåsen II feltet
- BORI har innkrevd kontingent for 2023, en arbeidsgruppe med 4 styreledere i de sameiene rundt er etablert for å følge opp utbygger sitt ansvar til "å ferdigstille og overdra" lekearealer og søppelanlegg til veiet
- Området i gata nedenfor (Gråtass veien) er detaljregulert med 8 lavblokker i tun med ca 130 boliger. (se regulerings innsyn i kommunen)

Fremtidige utvidelser i bo-/nærmiljø

- Lillestrøm kommunestyre vedtok 14. juni 2023 kommuneplan 2023 - 2030 hvor området syd og øst er avsatt til boligformål. (Området Syd for, og mellom Løkenåsen II og Heia industrifelt II). Områdene skal bla. ha to barnehager og annen infrastruktur. Områdene er ennå ikke detaljregulert.

Godkjent av styret, den 13.05.2024



Trehusene boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Trehusene boligsameie org.nr. 927527278



Resultatregnskap 2023

Trehusene boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 682 553	1 700 031	1 616 300	1 740 000
Annen driftsinntekt	2	10 335	0	270 000	0
Sum driftsinntekter		1 692 888	1 700 031	1 886 300	1 740 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	40 052	41 000
Konsulenttjenester	4	502 324	333 884	77 200	632 000
Rep og vedlikehold	5	41 268	21 682	105 000	106 000
Forsikringer		74 811	69 518	76 500	82 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		371 265	378 712	416 600	427 000
Energi og fyring	6	377 967	164 905	275 830	339 000
Kabel-TV og telefoni		196 131	196 248	209 100	201 000
Driftskostnader	7	69 230	41 163	118 100	138 000
Kostnader til fellessameier		34 000	0	30 000	35 000
Andre driftskostnader	8	103 079	10 172	11 400	50 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		674	0	0	0
Sum driftskostnader		1 770 748	1 216 282	1 359 782	2 051 000
Driftsresultat før finansposter		-77 860	483 748	526 518	-311 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		234	0	0	0
Finanskostnad		0	434	0	0
Sum finansposter		234	-434	0	0
Årsresultat		-77 627	483 315	526 518	-311 000
Overført til annen egenkapital	9	-77 627	483 315	0	0
Sum disponering		-77 627	483 315	0	0

Resultatrapport 2023 for Trehusene boligsameie



Balanse 31.12.2023

Trehusene boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	90 897	1 226
Kundefordringer	0	29 516
Sum fordringer	90 897	30 741
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 369 831	1 427 757
Sum omløpsmidler	1 460 728	1 458 497
SUM EIENDELER	1 460 728	1 458 497

Balanserapport 2023 for Trehusene boligsameie



Balanse 31.12.2023

Trehusene boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Arnen egenkapital	9	863 605	941 232
Sum egenkapital		863 605	941 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 855	35 023
Arnen kortsiktig gjeld		522 268	482 242
Sum kortsiktig gjeld		597 123	517 265
Sum gjeld		597 123	517 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 460 728	1 458 497

Trehusene boligsameie

Steinar Sire
Styrets leder

Erik Dahl Jensen
Styremedlem

Anders Smidesang Edh
Styremedlem

Marit Høvik
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Trehusene boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 393 968	1 415 916	1 394 000	1 394 000
3606 Kabel TV/bredbånd	197 676	184 072	209 100	201 000
3608 Parkeringsplasser	11 900	13 481	13 200	12 000
3632 Strøm	79 009	86 562	0	133 000
Sum felleskostnader	1 682 553	1 700 031	1 616 300	1 740 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	10 335	0	0	0
Oppstartskapital	0	0	270 000	0
Sum andre driftsinntekter	10 335	0	270 000	0

Andre inntekter gjelder fakturering mot utbygger Bolig Partner AS grunnet manglende inkludert utstyr til sport- og hobbyrom ved innflytting.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	0	0	37 400	38 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 652	3 000
Sum lønnskostnader	0	0	40 052	41 000

Styret har ikke fått utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 700	4 700	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	69 129	69 000	72 200	76 000
Juridisk bistand	42 244	67 189	0	100 000
Teknisk bistand	0	60 281	0	50 000
Ånnen fremmed tjeneste	386 251	132 714	0	400 000
Sum konsulenttjenester	502 324	333 884	77 200	632 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	19 373	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	20 669	13 663	20 000	20 000
Vedlikehold heis	0	0	40 000	40 000
Vedlikehold garasjer	0	6 838	40 000	40 000
Vedlikehold brannsikring	1 226	1 181	5 000	6 000
Sum vedlikeholdskostnader	41 268	21 682	105 000	106 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	377 967	164 905	30 000	339 000
Fjernvarme	0	0	245 830	0
Sum energi og fyring	377 967	164 905	275 830	339 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	0	50 000	51 000
Renholdstjenester	42 115	37 223	43 100	47 000
Snøbrøyting/stroing/feieing	27 115	3 940	25 000	40 000
Sum driftskostnader	69 230	41 163	118 100	138 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	11 729	0	0	30 000
Driftskostnader ladeanlegg	0	0	0	5 000
Verktøy og redskaper	52 878	1 739	0	0
Inventar	13 231	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	15 689	3 817	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 000	3 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	7 150	3 175	5 000	6 000
Øredifferanser	3	-59	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	1 500	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	103 079	10 172	11 400	50 000

Note 9 Oppjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Oppjent egenkapital		
Oppjent egenkapital 01.01	941 232	457 917
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-77 627	483 315
Sum oppjent egenkapital 31.12	863 605	941 232
Annen egenkapital 31.12	863 605	941 232
Sum egenkapital 31.12	863 605	941 232



Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	941 232	457 917
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-77 627	483 315
B. Årets endring i arbeidskapital	-77 627	483 315
C. Arbeidskapital 31.12	863 605	941 232
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 460 728	1 458 497
- Kortsiktig gjeld	597 123	517 265
= Arbeidskapital 31.12	863 605	941 232



5128 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Høvik, Marit 2024-03-19

Identifikasjon

 bankID[™] Høvik, Marit

Navn Dato
Sire, Steinar 2024-03-15

Identifikasjon

 bankID[™] Sire, Steinar

Navn Dato
Jensen, Erik Dahl 2024-03-15

Identifikasjon

 bankID[™] Jensen, Erik Dahl

Navn Dato
Edh, Anders Smidesang 2024-03-15

Identifikasjon

 bankID[™] Edh, Anders Smidesang



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



Til årsmøtet i Trehusene boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trehusene boligsameie som viser et underskudd på NOK 77 627. Årsregnskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 9. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

04/09/2024 16:05:53

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.