



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		517 247	344 379
Sum inntekter		517 247	344 379
Kostnader			
Lønnskostnad		29 666	29 666
Annen driftskostnad		371 833	633 873
Sum kostnader		401 499	663 539
Driftsresultat		115 748	-319 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		407	4
Sum finansinntekter		407	4
Annen finanskostnad		16 559	4 625
Sum finanskostnader		16 559	4 625
Netto finans		-16 152	-4 621
Ordinært resultat før skattekostnad		99 596	-323 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 596	-323 781
Årsresultat		99 596	-323 781
Totalresultat		99 596	-323 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 596	-323 781
Sum overføringer og disponeringer		99 596	-323 781



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 232
Andre fordringer		18 146	8 566
Sum fordringer		18 146	13 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 013	431 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 013	431 764
Sum omløpsmidler		187 159	445 562
SUM EIENDELER		187 159	445 562

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		136 463	236 058
Sum opptjent egenkapital		-136 463	-236 058
Sum egenkapital		-136 463	-236 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		290 845	384 569
Sum annen langsiktig gjeld		290 845	384 569
Sum langsiktig gjeld		290 845	384 569
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99	83
Leverandørgjeld		15 566	285 183
Annen kortsiktig gjeld		17 111	11 786
Sum kortsiktig gjeld		32 776	297 052
Sum gjeld		323 621	681 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 159	445 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361900

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		517 247	344 379
Sum inntekter		517 247	344 379
Kostnader			
Lønnskostnad		29 666	29 666
Annen driftskostnad		371 833	633 873
Sum kostnader		401 499	663 539
Driftsresultat		115 748	-319 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		407	4
Sum finansinntekter		407	4
Annen finanskostnad		16 559	4 625
Sum finanskostnader		16 559	4 625
Netto finans		-16 152	-4 621
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 596	-323 781
Årsresultat		99 596	-323 781
Totalresultat		99 596	-323 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 596	-323 781
Sum overføringer og disponeringer		99 596	-323 781



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 232
Andre fordringer		18 146	8 566
Sum fordringer		18 146	13 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 013	431 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 013	431 764
Sum omløpsmidler		187 159	445 562
SUM EIENDELER		187 159	445 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		136 463	236 058
Sum opptjent egenkapital		-136 463	-236 058



Sum egenkapital	-136 463	-236 058
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	290 845	384 569
Sum annen langsiktig gjeld	290 845	384 569
Sum langsiktig gjeld	290 845	384 569
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	99	83
Leverandørgjeld	15 566	285 183
Annen kortsiktig gjeld	17 111	11 786
Sum kortsiktig gjeld	32 776	297 052
Sum gjeld	323 621	681 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	187 159	445 562



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

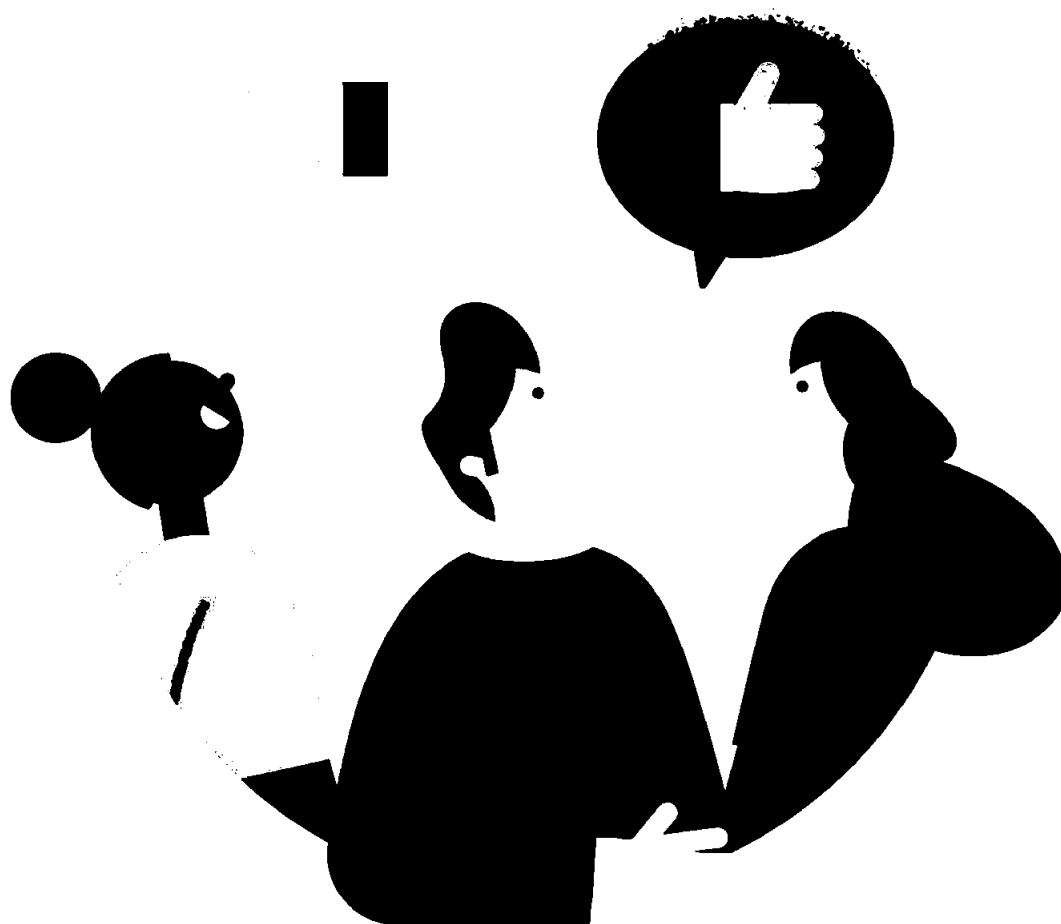
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

2929 Sameiet Øyen Nordre Trinn 4





Til seksjonseierne i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Velkommen til årsmøte, onsdag 12. april 2023 kl. 18:00 på Teams.

Årsmøtet vil være åpnet fra kl. 17.45. Se informasjon på vibbo.no/2929 under "Nyheter" og saken "Årsmøte via Teams 12. april 2023 fra kl. 18:00".

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta på Teams?

Dersom du ikke kan delta via Teams, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes som er onsdag 12. april 2023 kl. 20.00. Analogstemmeseddel levers til styret i postkassen til styreleder Jo Petter Ramberg, Skogfaret 25.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4
avholdes onsdag 12. april 2023 kl. 18:00 på Teams.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering på gjesteparkeringen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det er ingen valg denne gangen.

Tomter, 22.02.2023
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Jo Petter Ramberg/s/ Jan Carlos Araya/s/ Heidi Ilseng Growth/s/
Odd Stoksbjerg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jo Petter Ramberg	Skogfaret 25	2022-2024
Styremedlem	Jan Carlos Araya	Skogfaret 45	2022-2024
Styremedlem	Heidi Ilseng Groth	Skogfaret 39	2022-2024
Styremedlem	Odd Stoksbjerg	Seljeveien 5	2022-2024
Varamedlem	Karina Thuen Svevad	Dalssvingen 16 C	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post; oyen-nordre-trinn-4@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter:

I løpet av året har vi hatt tre styremøter. I det store har det blitt pratet om slutføring av ladeanlegg og det som følger, planlegging av dugnad, innkjøp av felles redskapsbod med redskaper til vedlikehold av fellesarealer mot å betale noen for å gjøre jobben ved lavere felleskostnad samt via dugnad. Det er og diskutert hvor vidt det skal opprettes en plan for beplantning på samme måte som utbygging av platting.

Det ble før jul gjennomført formell overlevering av fellesarealer fra Obos til sameiet.

Før 17. mai ble det avholdt felles dugnad der vi gikk over asfalterte fellesområder og fjernet sand og grus fra vinteren. Her ble det og servert kaffe og vafler til alle.

**Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd).**

Ingen endringer

Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)

Sendt henvendelse til idrettslaget i forbindelse med fare for baller over på vår bilpark, samt bruk av utendørs høyttalere på kveldstid.

Fremtidige planer:

Lage husordensregler, der blant annet parkering og betaling for ekstra plass ved flere biler utenfor nummerert plass.

Finne ny tilbyder av måke- og strøtjenester.

Lage beplantningsplan for hvordan man kan plante på egen eiendom uten å søke.

Styret har satt dato for ny dugnad for rydding av fellesområdene. Dette er 15. april.

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

I 2023 må det gjennomføres en kostnadsberegning for maling av byggene. Maling må gjennomføres på hvert fall de eldste byggene i løpet av 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling for strøm for elbil, se note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold som var etablering av infrastruktur for ladeanlegg for elbil kr. 109 590 (som ble vedtatt på årsmøte 26. mai 2021), og videre forsikring og energi/fyring. Samtidig var andre driftskostnader generelt lavere enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 154 383.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4.

Lån

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,2 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvilsende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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. I 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 samt 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvilsende 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.

Side 1 av 2

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utslåttede 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 utslåttede 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	975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20	B397.05.05914



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	495 389	313 235	492 000	530 000
Andre inntekter	3	21 858	31 144	10 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		517 247	344 379	502 000	560 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 666	-3 666	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 500	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 040	-65 598	-75 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-4 559	-4 622	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-117 367	-510 847	-50 000	-50 000
Forsikringer		-78 924	-42 833	-55 000	-95 000
Energi/fyring		-45 762	0	-10 000	-35 000
Andre driftskostnader	9	-47 056	-5 473	-66 000	-81 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-401 499	-663 539	-302 000	-385 500
DRIFTSRESULTAT		115 748	-319 160	200 000	174 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	407	4	0	0
Finanskostnader	11	-16 559	-4 625	0	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 152	-4 621	0	-15 000
ÅRSRESULTAT		99 596	-323 781	200 000	159 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-87 723		
Udekket tap		0	-236 058		
Reduksjon udekket tap		99 596	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Kundefordringer		0	5 232
Forskuddsbetalte kostnader		18 111	8 566
Driftskonto OBOS-banken		98 771	181 760
Sparekonto OBOS-banken		70 242	250 004
SUM OMLØPSMIDLER		187 159	445 562
SUM EIENDELER		187 159	445 562
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-136 463	-236 058
SUM EGENKAPITAL		-136 463	-236 058
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	290 845	384 569
SUM LANGSIKTIG GJELD		290 845	384 569
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 111	11 786
Leverandørgjeld		15 566	285 183
Påløpte renter		99	83
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 776	297 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 159	445 562
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tomter, 22.02.2023
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Jo Petter Ramberg/s/

Jan Carlos Araya/s/

Heidi Ilseng Groth/s/

Odd Stoksbjerg/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	495 389
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	495 389

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm elbil, Stripe	21 857
Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNETEKTER	21 858

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 2021/2022, og er på kr 26 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 559
SUM KONSULENTHONORAR	-4 559

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 777
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-109 590
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-117 367

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Snørydding	-40 265
Andre fremmede tjenester	-3 042
Trykksaker	-37
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 056

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	238
SUM FINANSINNTEKTER	407

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 559
SUM FINANSKOSTNADER	-16 559

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. 31.12.22 var 6,2 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021	-400 000
Nedbetalt tidligere	15 431
Nedbetalt i år	93 724
	-290 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-290 845



INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Parkering på gjesteparkeringen

Forslagstiller: Marian Eriksen

Saksinformasjon: Hvor mange gjesteparkeringer kan benyttes av beboere med flere biler og hva bør det koste å leie pr mnd.

Forslag til vedtak: Gjesteparkeringer som benyttes av beboere bør betale leie.
Forslag mellom 200-400kr pr mnd.

Styrets innstilling: Styret mener at en kostnad for ekstra parkering ikke bør være høyere enn 200 kr per ekstra kjøretøy per bruksenhet. Denne prisen vil være indeksregulert. Ved økt trykk på gjesteparkeringen må det behandles på nytt hvordan man løser det. Styret foreslår at videre avklaring behandles på beboermøte.



Annen informasjon om sameiet

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.



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)





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt Teams, og invitasjon sendes til dem som har oppgitt sin epostadresse. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme eller delta der.

Årsmøtet åpnes onsdag 12. april kl. 18.00 og er åpent for avstemning til 12. april kl. 20.00
Selskapsnummer: 2929 Selskapsnavn: Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

Sak 2 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 3 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 26 000.

For

Mot

Sak 4 Parkering på gjesteparkeringen

Gjesteparkeringer som benyttes av beboere bør betale leie. Forslag mellom 200-400 kr pr mnd.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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