



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 567 793  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### 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, 20.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 313 056	1 065 150
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 313 056</b>	<b>1 065 150</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 264	120 461
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		749 117	668 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>905 131</b>	<b>800 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 925</b>	<b>264 439</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 360	14 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 360</b>	<b>14 307</b>
Annen finanskostnad		153 001	107 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 001</b>	<b>107 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 641</b>	<b>-93 490</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 284	170 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		412 500	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 605	30 355
Sum varige driftsmidler		431 105	30 355
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		431 105	30 355
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 163	39 565
Sum fordringer		48 163	39 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 691	1 282 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 691	1 282 010
Sum omløpsmidler		1 086 854	1 321 575
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 517 959</b>	<b>1 351 930</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<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		755 107	1 040 390
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-755 107</b>	<b>-1 040 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-755 107</b>	<b>-1 040 390</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 175 204	2 236 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 175 204</b>	<b>2 236 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 175 204</b>	<b>2 236 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 300	742
Leverandørgjeld		46 158	111 395
Skyldige offentlige avgifter		6 813	5 491
Annen kortsiktig gjeld		25 591	37 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 862</b>	<b>155 386</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 273 066</b>	<b>2 392 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 517 959</b>	<b>1 351 930</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370681

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 567 793  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

**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: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 313 056	1 065 150
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 313 056</b>	<b>1 065 150</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 264	120 461
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		749 117	668 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>905 131</b>	<b>800 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 925</b>	<b>264 439</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 360	14 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 360</b>	<b>14 307</b>
Annen finanskostnad		153 001	107 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 001</b>	<b>107 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 641</b>	<b>-93 490</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 284	170 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		412 500	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 605	30 355
Sum varige driftsmidler		431 105	30 355
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		431 105	30 355
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 163	39 565
Sum fordringer		48 163	39 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 691	1 282 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 691	1 282 010
Sum omløpsmidler		1 086 854	1 321 575
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 517 959</b>	<b>1 351 930</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	755 107	1 040 390
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-755 107</b>	<b>-1 040 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-755 107</b>	<b>-1 040 390</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 175 204	2 236 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 175 204</b>	<b>2 236 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 175 204</b>	<b>2 236 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 300	742
Leverandørgjeld	46 158	111 395
Skyldige offentlige avgifter	6 813	5 491
Annen kortsiktig gjeld	25 591	37 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 862</b>	<b>155 386</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 273 066</b>	<b>2 392 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 517 959</b>	<b>1 351 930</b>



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1356

Sameiet Nedre Ila 3



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Nedre Ila 3

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:

12. mars 2024 kl. 18:00, i kantina på Steinerskolen.

### 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. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering: Valg av protokollfører og protokollvitner
4. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avarn Security
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nedre Ila 3



Sak 1

## Konstituering: 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.

### Styrets innstilling

Vår rådgiver i OBOS, Stig Vigdal foreslås valgt som møteleder.

### Forslag til vedtak

Stig Vigdal velges som møteleder.

Sak 2

## Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er tilstede.

Sak 3

## Konstituering: Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Stig Vigdal velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 7

## Avarn Security

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Avtalen viser seg kun å inneholde videokameraovervåkning og årlig service av denne. Denne avtalen vurderes avvirket og styret vil fremme sak på årsmøtet vedr. dette.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å avslutte/reforhandle avtale om kameraovervåkning med Avarn Security. Årlige kostnader skal ikke økes utover konsumprisindeks.

### Vedlegg

2. Saksfremlegg.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Lise Kjelsli

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

- Anne Karin Henning
- Janne Schjetne

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

- Jarle Berg

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

- Magne Bakken
- Vigdis Løkli



**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lise Kjelsli	Dickaunsvingen 20
Styremedlem	Torgeir Dahl	Klostergata 85
Styremedlem	Anne Karin Henning	Ramsharts Vei 8 D
Varamedlem	Nils Jørgen Moltubakk	Nedre Ila 3

### Valgkomiteen

Stig Enoksen	Nedre Ila 3
Janne Schjetne	Nedre Ila 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nedreila3@styrerommet.no](mailto:nedreila3@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 Nedre Ila 3

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Nedre Ila 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982567793, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

416 88

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

Sameiet Nedre Ila 3 har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2023 har bestått av styreleder Lise Kjelsli, styremedlem Anne Karin Henning og Torgeir Dahl og varamedlem Nils Jørgen Moltubakk.

Torgeir Dahl flyttet i aug. 23 og varamedlem Nils Jørgen Moltubakk gikk inn som vara for Torgeir.

Det er gjennomført et årsmøte, et ekstraordinært årsmøte, seks styremøter og et budsjettmøte. Styret har kommunisert mye underveis uten at vi har hatt styremøte. Det er gitt løpende informasjon om alle tiltak via Sameiets egne sider på Facebook.

## Følgende er gjennomført i 2023

1. Økning i **vaktmesterlønn** med kr. 5000,-, ny årlig lønn kr. 45.000,- pluss oppmøte
2. Reduksjon av **søppelbøtter** for restavfall fra 3 til 2, dette medførte at årsbeløpet for kommunale avgifter ble redusert med kr. 529,08 kr. for hver seksjon.
3. Aneo ferdigstilte **infrastruktur for elbilladere** i sameiet.
4. Pågående **sak mot entreprenør Rønning ble avsluttet** med at han fullførte avtalt arbeid jmf. forliksklage.
5. **Utbedret vannlekkasje** på taket
6. Ferdigstilt **forsikringssak** når det gjaldt ødelagte boddører som følge av innbrudd.
7. **Støvsuger** er anskaffet.
8. **Garasjeport** fikk redusert lukketiden for å forebygge uønsket besøk
9. Enhetskostnad for **strømuttak i bodene** er fastsatt til kr. 15,- pr. mnd. for alle beboere som har strømuttak i boden sin.
10. **Endringer i styret:** Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å få formalisert styremedlem Anne Karin Henning. Styremedlem Torgeir gikk ut av styret pga flytting og Nils Jørgen Moltubakk har møtt som vara til nytt styremedlem velges på årsmøtet.
11. **Snøfres** er reparert til en kostnad av kr. 6000,- og den forventes fortsatt lang levetid.
12. **Lekkasje i teknisk rom** er under kontroll og bøtte tømmes regelmessig. Styret jobber uansett med saken videre, men det betraktes ikke akutt.
13. **Ventilasjonsanlegg** - Etter gjentatte ganger hvor sikringen er slått ut ble ventilasjonsanlegget sjekket av en elektriker som fant ut at kontaktorer på elbatteri måtte skiftes. Det var i tillegg en kabel preget av varmegang. Dette er nå reparert og det ble heldigvis ingen stor kostnad.
14. **Heisdrift** har hatt økte kostnader dette året da det er gjennomført reparasjoner (strakstiltak) kr. 32.688,-.
15. **Parkeringsplass** er asfaltert for kr. 63.875,- og oppmerket kr. 12.500,-. Det ble etablert tre nye parkeringsplasser hvor to leies ut til beboere og en benyttes som gjesteparkeringsplass.
16. **Beskjæring av to trær** er ferdig gjennomført for å holde ned høyden av hensyn til naboene. Kostnad under kr. 12.000,- for jobben.
17. **Lekkasje i rør** i fellesgarasje ble reparert av særdeles kompetente sameiere.



Sameiet Nedre Ila 3

18. Gjennomført **budsjettmøte** og husleieendringer er sendt alle beboere pr. post.
19. **eLås** - Trondheim kommune har innført elektronisk dørlås hos de beboere i sameiet som mottar kommunale helse- og omsorgstjenester i hjemmet. Kommunale tjenester i hjemmet er for eksempel hjemmetjenester, renhold, produksjonskjøkkenet som leverer middag, trygghetsalarm og andre velferdsteknologitjenester.

PLAN FOR 2024:

1. Heis – nødvendig vedlikehold ca. kr. 50.000,-

Styret  
21.02.24



## 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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, energikostnader og styrehonorar.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes flere rentøkninger enn forventet.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 988 992.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Energikostnader

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 Nedre Ila 3.

### Lån

Sameiet Nedre Ila 3 har lån i Obos-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånerente pr. 30.01.2024 er 7,85% og løpetid er 25 år. 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 følgende endringer av felleskostnader for året 2024.

- betalingslinje for finanskostnader på faktura øker med 14% fra 01.01.2024
- betalingslinje for kabel-TV på faktura øker med kr 43 fra 01.01.24 samt ny økning fra 01.04.24 med kr 30.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEDRE ILA 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE ILA 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: MLL1-GJ75-CU3HY-UUHAMO-CSXK2-8KTU2



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-12 14:45:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MLL1-GJ75-CU3HY-UUHAMO-CSXK2-8KTU2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

14 av 26

Årsrapport med regnskap.pdf



Sameiet Nedre Ila 3

**SAMEIET NEDRE ILA 3**  
**ORG.NR. 982 567 793, KUNDENR. 1356**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 229 678	1 063 484	1 234 000	1 280 000
Ladeinntekter EL-bil		878	1 666	0	0
Andre inntekter	3	82 500	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 313 056</b>	<b>1 065 150</b>	<b>1 234 000</b>	<b>1 280 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-84 264	-70 461	-79 500	-87 200
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-70 000	-60 000
Avskrivninger	12	-11 750	-11 750	-11 750	-11 750
Revisjonshonorar	6	-9 035	-16 718	-11 400	-12 000
Forretningsførerhonorar		-61 105	-58 748	-62 900	-63 000
Konsulenthonorar	7	-16 576	-101 063	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-315 673	-171 510	-361 000	-232 500
Forsikringer		-73 817	-57 206	-61 600	-85 000
Energi/fyring		-85 414	-92 555	-100 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 136	-127 786	-158 500	-177 000
Andre driftskostnader	9	-19 361	-42 915	-31 000	-44 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-905 131</b>	<b>-800 711</b>	<b>-977 650</b>	<b>-862 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>407 925</b>	<b>264 439</b>	<b>256 350</b>	<b>417 050</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	30 360	14 307	0	0
Finanskostnader	11	-153 001	-107 797	-129 000	-171 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-122 641</b>	<b>-93 490</b>	<b>-129 000</b>	<b>-171 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>285 284</b>	<b>170 949</b>	<b>127 350</b>	<b>246 050</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		285 284	170 949		



Sameiet Nedre Ila 3

## SAMEIET NEDRE ILA 3, ORG.NR. 982 567 793 BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		412 500	0
Andre varige driftsmidler	12	18 605	30 355
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>431 105</b>	<b>30 355</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 359	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 804	39 530
Driftskonto OBOS-banken		469 468	234 765
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 925	1 800
Sparekonto OBOS-banken		567 299	1 045 446
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 086 854</b>	<b>1 321 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 517 959</b>	<b>1 351 930</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-755 107	-1 040 390
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-755 107</b>	<b>-1 040 390</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 175 204	2 236 935
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 175 204</b>	<b>2 236 935</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 423	31 583
Leverandørgjeld		46 158	111 395
Skyldige offentlige avgifter	15	6 813	5 491
Påløpte renter		14 713	742
Påløpte avdrag		4 587	0
Annen kortsiktig gjeld	16	7 168	6 175
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 862</b>	<b>155 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 517 959</b>	<b>1 351 930</b>
Pantstillelse	17	2 700 000	2 700 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 09.02.2024  
Styret i Sameiet Nedre Ila 3  
Anne Karin Henning /s/

Lise Kjelsli /s/

Torgeir Dahl /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	848 832
Lån/Renter	201 164
Kabel-TV	151 524
Diverse	24 000
Fryseboks	4 158
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 229 678</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon ved bytte av lade-leverandør	82 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>82 500</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-57 340
Påløpte feriepenger	-7 168
Arbeidsgiveravgift	-17 555
Yrkesskadeforsikring	-2 201

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-84 264**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 035.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 021
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 555

**SUM KONSULENTHONORAR** **-16 576**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 079
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 467
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 805
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 463
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 895
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 164
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 800
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-315 673**



Sameiet Nedre Ila 3

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 746
Verktøy og redskaper	-1 708
Vakthold	-3 064
Andre fremmede tjenester	-423
Trykksaker	-782
Andre kontorkostnader	-170
Porto	-480
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 258
Bank- og kortgebyr	-2 731
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-19 361</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 853
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 469
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>30 360</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 001
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-153 001</b>

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2015	117 500
Avskrevet tidligere	-87 145
Avskrevet i år	-11 750
	18 605
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>18 605</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-11 750</b>
--------------------------------	----------------



**NOTE: 13**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at selskapets egenkapital 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: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	463 065
Nedbetalt i år	61 731
	<u>-2 175 204</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b><u>-2 175 204</u></b>

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 925
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 888
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b><u>-6 813</u></b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 168
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b><u>-7 168</u></b>



Sameiet Nedre Ila 3

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	-2 175 204
<b>TOTALT</b>	<b>-2 175 204</b>

Factoring	2 700 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 700 000</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78563639. 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.



#### **SAK 7: SAKSFREMLEGG**

Årsmøtet i 2022 vedtok at Sameiet skulle inngå avtale om kameraovervåkning, jfr. tilbud, med Avarn Security. Avtalen som ble valgt var kameraovervåkning, og det var forventet/beskrevet at denne også var tilknyttet alarmsentral. I ettertid har det vist seg at avtalen kun gjelder kameraovervåkning, og at opptak lagres lokalt og at sameiet selv må følge opp uønskede hendelser.

Styret mener kostnader til avtalen ikke står i samsvar med gevinst og ønsker å avslutte tjenesten. I og med at det er årsmøtet som vedtok avtalen, er det nødvendig å gi styret fullmakt til å håndtere dette. Dersom det blir tilbudt en løsning som inkluderer alarmsentral kan det vurderes å videreføre denne.

#### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å avslutte/reforhandle avtale om kameraovervåkning med Avarn Security. Årlige kostnader skal ikke økes utover konsumprisindeks.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Lise Kjelsli, Dickaunsvingen 20, 7021 Trondheim

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Anne Karin Henning, Ramharts vei 8B, 7020 Trondheim  
Janne Schjetne, Nedre Ila 3, 7018 Trondheim

**C. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Jarle Berg, Nedre Ila 3, 7018 Trondheim

**D. Som valgkomité for 2 år foreslås:**

Vigdis Løkli, Nedre Ila 3, 7018 Trondheim  
Magne Bakken, Nedre Ila 3, 7018 Trondheim

I valgkomiteen for Sameiet Nedre Ila 3

Stig Enoksen  
Janne Schjetne



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 1356 Selskapsnavn: Sameiet Nedre Ila 3

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: \_\_\_\_\_

25 av 26

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







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.