



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 673 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 357 124	
Sum inntekter		1 357 124	0
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	
Annen driftskostnad		1 233 183	
Sum kostnader		1 279 964	0
Driftsresultat		77 160	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 854	
Sum finansinntekter		13 854	0
Annen finanskostnad		-25	
Sum finanskostnader		-25	0
Netto finans		13 879	0
Ordinært resultat før skattekostnad		91 039	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		91 039	0
Årsresultat		91 039	0
Totalresultat		91 039	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 039	
Sum overføringer og disponeringer		91 039	



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			
Andre fordringer		350 627	
Sum fordringer		350 627	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 470	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 470	
Sum omløpsmidler		751 097	0
SUM EIENDELER		751 097	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		636 849	
Sum opptjent egenkapital		636 849	
Sum egenkapital		636 849	0
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		98 697	
Annen kortsiktig gjeld		15 551	
Sum kortsiktig gjeld		114 248	0
Sum gjeld		114 248	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		751 097	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 498292

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 673 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 997 673 662
SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 357 124	
Sum inntekter		1 357 124	0
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	
Annen driftskostnad		1 233 183	
Sum kostnader		1 279 964	0
Driftsresultat		77 160	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 854	
Sum finansinntekter		13 854	0
Annen finanskostnad		-25	
Sum finanskostnader		-25	0
Netto finans		13 879	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		91 039	0
Årsresultat		91 039	0
Totalresultat		91 039	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 039	
Sum overføringer og disponeringer		91 039	



Organisasjonsnr: 997 673 662
SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3

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			
Andre fordringer		350 627	
Sum fordringer		350 627	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 470	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 470	
Sum omløpsmidler		751 097	0
SUM EIENDELER		751 097	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		636 849	
Sum opptjent egenkapital		636 849	



Sum egenkapital	636 849	0
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	98 697	
Annen kortsiktig gjeld	15 551	
Sum kortsiktig gjeld	114 248	0
Sum gjeld	114 248	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	751 097	0



Organisasjonsnr: 997 673 662
SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

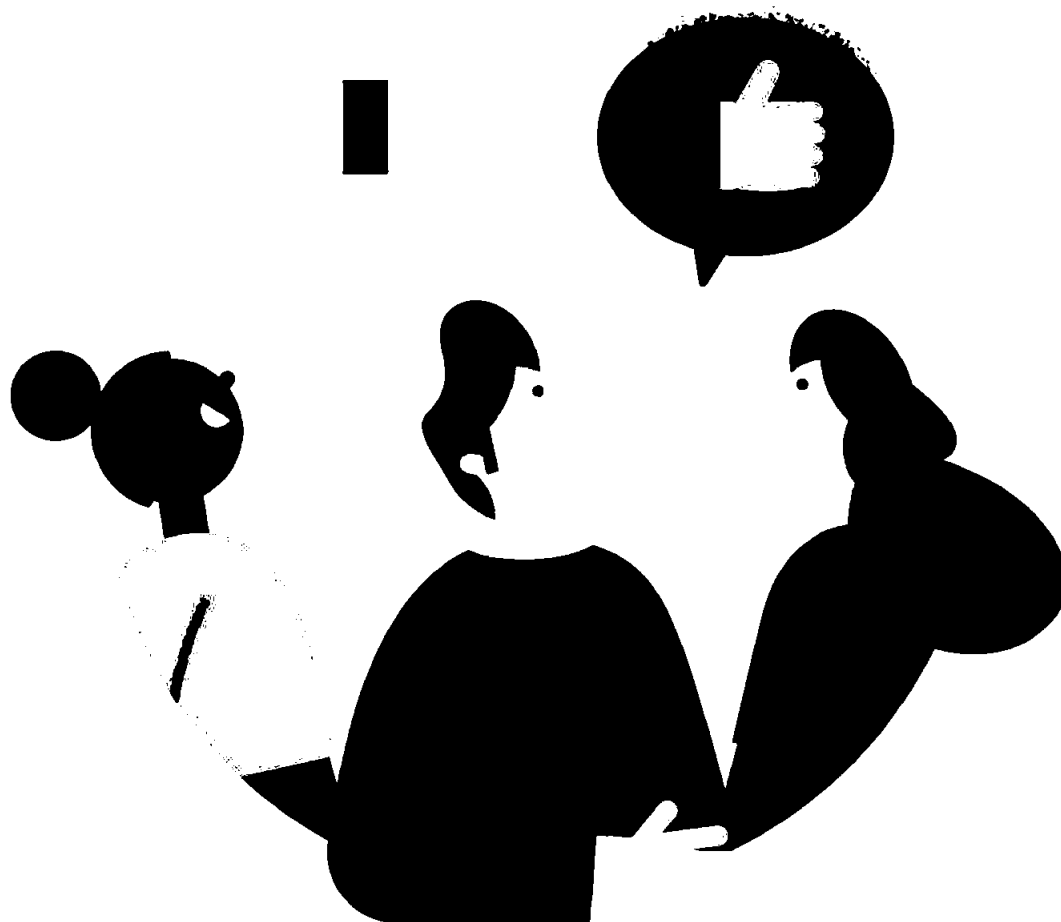
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

2045 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3





Til seksjonseierne i Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

Velkommen til årsmøte, tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 i Langgata 47, Holmestrand (lokale i underetasjen).

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 Dr Graarudsplass 1 - 3 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3
avholdes tirsdag 23.mai 2023 kl. 18.00 i Langgata 47, Holmestrand (lokale i
underetasjen).**

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV REVISOR

Foreslår BDO avd. Tønsberg som sameiets revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppslagstavle
 - B) Åpent bygg
 - C) Energimålere
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Tønsberg, 05.05.2023
Styret i Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

Ingar Grønli /s/ Geir Arne Jensen /s/ Jon Halvard Fjeldbo Tunheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Grønli	Dr Graaruds Plass 1
Styremedlem	Geir Arne Jensen	Solhøyveien 8
Styremedlem	Jon Halvard Fjeldbo Tunheim	Havnegaten 31
Varamedlem	Anne Lise Sørensen	Dr Graaruds Plass 3

Valgkomiteen

Jan Christiansen	Dr Graaruds Plass 3
Kåre Rasmussen	Dr Graaruds Plass 1

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 Dr Graarudsplass 1 - 3

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997673662, og ligger i HOLMESTRAND kommune

Gårds- og bruksnummer:

127 86

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

Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen og regnskap for året 2022 er utført av USBL henhold til kontrakt. Sameiets revisor er KPMG.

Fra 01.01.2023 inngikk sameiet ny forvaltnings- og regnskapsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Styrets beretning for 2022 Dr Graaruds plass 1-3

Det har ikke vært midler til vesentlige endringer, eller investeringer da sameiets økonomi har vært svak.

Styret har derfor ikke utført, eller gjort store endringer, eller investeringer i perioden.

Normalt vedlikehold har blitt gjennomført.

Styret har i tiden hatt jevnlig kontakt pr telefon, eller befaringer på bygget. Det er derfor ikke gjennomført egne styremøter i perioden.

Styret ser at endringer som er gjort økonomisk har positiv virkning.

Det er i perioden ikke kommet inn saker som styret ikke har hatt myndighet til å behandle.

Mvh Styret



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.

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 324 786,-.

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 299 000,- til dekning av sameiets drifts-og serviceavtaler.

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 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 Dr Graarudsplass 1 - 3.

Lån

Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3 har ingen lån.

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 16 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 035 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sameiet Dr Graarudsplass 1-3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dr Graarudsplass 1-3s 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG IC"), a Swiss entity.

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in

Oslo	Elverum	Mol i Rana	Storø
Alic	Finnshas	Molde	Strømsund
Arendal	Haugesund	Skien	Tromsø
Bergen	Kongsrud	Sandefjord	Tromsheim
Bodø	Kjeller	Sandnessjøen	Tysset
Trondheim	Kristiansund	Slavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Dr Graarudsplass 1-3

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uniktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 28. mars 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

**Årsregnskap 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3****Arbeidskapital**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	545 810	410 179
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	91 039	135 631
Endringer i andre langsiktige poster	-312 063	0
B. Endring arbeidskapital	-221 024	135 631
C. Arbeidskapital	324 786	545 810
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	0	309 665
Restanskonto	4 190	7 370
Mellomregning finansieringsforetak	36 260	0
Åpne poster	58 550	16 250
Andre kortsiktige fordringer	21 366	20 386
Måleravregning	257 676	297 845
Forskuddsbetalte forsikr.premie	76 125	69 609
Andre forskuddsbet. kostnader	35 521	33 888
Driftskonto	88 408	102 302
Leverandører	-54 736	-173 850
Andre påløpte kostnader	-15 551	-38 550
Påløpte energikostnader	-43 961	0
Måleravregning	-98 262	-96 339
Måleravregning	-40 800	0
Forskudd / overdekning	0	-2 765
Arbeidskapital	324 786	545 810

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Sameiet burde ha kr 15 000/- pr. seksjon = kr. 630 000,- i arbeidskapital.

**Resultatregnskap 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 334 508	1 023 312	1 345 400	1 531 105
Sum leieinntekt		1 334 508	1 023 312	1 345 400	1 531 105
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	22 616	331 955	0	0
Sum annen inntekt		22 616	331 955	0	0
Sum inntekt		1 357 124	1 355 267	1 345 400	1 531 105
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 781	11 562	5 781	5 781
Styrehonorar	3	41 000	82 000	41 000	41 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	149 867	151 490	154 324	148 324
Kostnad eiendom/lokaler	5	361 165	297 166	303 000	327 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 823	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	281 760	304 534	180 000	299 000
Revisjonshonorar		287	10 184	7 000	10 000
Forretningsførerhonorar		90 260	87 040	91 000	93 000
Andre honorar	9	1 958	-12 112	10 000	10 000
Kontorkostnad		1 387	684	0	0
TV/bredbånd		210 907	197 586	207 000	224 000
Kontingenter og gaver		3 544	2 050	0	0
Forsikringer		94 984	88 214	90 000	102 000
Andre kostnader	10	28 592	4 816	15 000	15 000
Sum kostnad		1 279 939	1 230 838	1 110 105	1 281 105
Driftsresultat		77 185	124 429	235 295	250 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 854	11 508	0	0
Rentekostnad		0	306	0	0
Netto finansposter		-13 854	-11 202	0	0
Årsresultat		91 039	135 631	235 295	250 000
Andre overføringer		2 398	0	0	0
Overført sameiekapital		88 641	135 631	0	0
SUM OVERFØRINGER		91 039	135 631	0	0



Balanse 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		312 063	0
Sum anleggsmidler		312 063	0
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	13	257 676	297 845
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 190	7 370
Kundefordringer		0	309 665
Andre kortsiktige fordringer	11	116 176	36 636
Forskuddsbetalte kostnader		111 646	103 497
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		88 408	102 302
Sum omløpsmidler		578 097	857 315
SUM EIENDELER		890 159	857 315

**Balanse 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3**

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	15	424 803	422 406
Annen egenkapital		212 045	123 404
Sum opptjent egenkapital		636 849	545 810
Sum egenkapital	12	636 849	545 810
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 765
Leverandørgjeld		54 736	173 850
Kostnader til avregning	13	139 062	96 339
Annen kortsiktig gjeld	14	59 512	38 550
Sum kortsiktig gjeld		253 310	311 505
Sum gjeld		253 310	311 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		890 159	857 315

Sted: _____

Dato: _____

Ingar Grønli
Styreleder_____
Jon Halvard Fjeldbo Tunheim
Styremedlem_____
Geir Arne Jensen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 84201422.

Sameiet består av 37 seksjoner.

Eiendommen er oppført på g.nr. 127, b.nr. 86 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 1 333,9 kvm.

**Noter årsregnskap 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3****Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 065 504	1 023 312
3609 Leie parkering	34 500	0
3618 El-bil strøm/nedbetaling ladeanlegg	27 600	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	206 904	0
Sum	1 334 508	1 023 312

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	22 616	331 955
Sum	22 616	331 955

Kto. 3990 Viderefakturer for portåpner og andel felles inngang/heis Sameiet Langgaten 29.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 781	11 562
5330 Styrehonorar	41 000	82 000
Sum	46 781	93 562

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	149 867	151 490
Sum	149 867	151 490

Kto. 6200 Avregning år 2021 felles strøm. Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	178 657	118 378
6340 Heisalarm	2 938	6 900
6360 Annet renhold	0	3 000
6361 Fast renhold	144 660	144 660
6362 Skadedyrtryddelse	411	745
6364 Matteleie	17 460	16 608
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 250	6 875
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 790	0
Sum	361 165	297 166

Kto. 6393 Kostnader til innkjøp diverse planter.

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Kto. 6420 Lisenskostnader Bevar HMS.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 823	0
Sum	2 823	0

Kto. 6551 Kostnader til innkjøp systemnøkler og plakattrammer.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	18 612	0
6603 Vedlikehold elektro	62 120	130 359
6611 Vedlikehold heiser	43 550	46 378
6617 Vedlikehold brannvernustyr	68 630	95 278
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	22 947	5 064
6642 Snekkerarbeid	5 524	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	7 500
6644 Fasade/balkonger	0	13 839
6648 Vedlikehold dører og porter	14 952	6 116
6663 Vedlikehold ventilasjon	45 425	0
Sum	281 760	304 534

Kto. 6602 Kostnader til bytte reduksjonsventil.

Kto. 6603 Kostnader til byttet armatur i garasje, kontakt i el-kjeller og innkjøp lyspærer.

Kto. 6611 Kostnader til serviceavtale, skiftet returfjær dør utgang og vedlikehold av lamper i heis.

Kto. 6617 Kostnader til serviceavtaler brannsentral og vaktavtale.

Kto. 6621 Kostnader til service varmesentral og serviceavtale.

Kto. 6642 Kostnader til reparasjon dør og skilt.

Kto. 6648 Kostnader til reparasjon dørautomatikk og reparasjon balkongdør.

Kto. 6663 Kostnader til serviceavtale.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 958	14 425
6716 Regnskap- og forretningsførerhonorar tidl. ff	0	-26 537
Sum	1 958	-12 112

Kto. 6714 Tilleggsavtaler E-post i Portal, samt produksjon forhåndsvarsel årsmøte og varselbrev felleskostnader.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 Årsmøte	7 263	0
7770 Betalingskostnader	1 063	1 066
7772 Omkostninger inkasso	299	1 870
7773 Omkostninger innkreving	19 992	439
7790 Andre kostnader	-25	1 441
Sum	28 592	4 816

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	36 260	0
1560 Åpne poster	58 550	16 250
1570 Andre kortsiktige fordringer	21 366	20 386
Sum	116 176	36 636

Kto. 1560 Tilgode nedbetaling av el-bil ladere.

Kto. 1570 Tilgode andel kostnader felles inngang/heis Langgaten 29.

**Noter årsregnskap 2022 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3****Note 12 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	422 406	2 397	424 803
Årets resultat	123 404	88 641	212 045
Sum opptjent egenkapital	545 810	91 039	636 849
Sum egenkapital	545 810	91 039	636 849

Note 13 - Kostnader til avregning**2022**

A konto innbet. strøm oppvarming	kr 98 262,-
A konto innbet. EL-bil strøm	kr 40 800,-
Kostnader strøm oppvarming/EL-bil strøm	- kr 257 676,-
Sum	- kr 118 614,-

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	43 961	0
2980 Andre påløpte kostnader	15 551	38 550
Sum	59 512	38 550

Kto. 2980 Avsatt kostnad til vaktmester desember 2022, samt matteleie for desember 2022.

Note 15 - Fond

Vedlikeholdsfond	2022
Inngående balanse	kr 422 406,-
Innbetalt til vedlikeholdsfond	kr 0,-
Renter vedlikeholdsfond	kr 2 398,-
Utgående balanse	kr 424 803,-

Kto. 2075 Fond for fremtidig vedlikehold.



Innkommne forslag

A) Oppslagstavle

Savner en oppslagstavle som kan brukes av alle, også styret. Det er ikke alle som bruker data.

Savner info fra styret om saker/ting som skjer i sameiet og som angår oss alle.

Forslag til vedtak

Oppslagstavle i 1.etg. i nærheten av heisen, til bruk for alle.

Saken er fremmet av

Vivi Augensen

B) Åpent bygg

Slik det er nå, har alle og enhver full tilgang til hele bygget.

Forslag til vedtak

Foreslår at trappen og heisen blir stengt mellom 2 og 3 etg. i tiden utgangsdøren er ulåst. Aller helst hele døgnet, da det er mange uvedkommende som har koden til utgangsdøren Er ikke dette mulig, kan da dørene til fellesplassen holdes låst? Hadde en ruset dame på vei inn det åpne kjøkkenvinduet mitt i fjor sommer. Alle vi som bor her har nøkkel til fellesplassen.

Saken er fremmet av

Vivi Augensen

C) Energimålere

Styret ønsker en diskusjon vedrørende energimålere i bygget, da disse enten bør byttes ut, eller om vi skal forandre hvordan dette skal betales.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84201422. 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.



2045 Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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