



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 827 380
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 059	2 365 197
Sum inntekter		2 207 059	2 365 197
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 708 065	2 322 026
Sum kostnader		1 822 165	2 436 126
Driftsresultat		384 894	-70 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 627	17 206
Sum finansinntekter		22 627	17 206
Annen finanskostnad		301 579	200 357
Sum finanskostnader		301 579	200 357
Netto finans		-278 952	-183 151
Resultat før skattekostnad		105 942	-254 081
Årsresultat		105 942	-254 081
Totalresultat		105 942	-254 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 942	-254 081
Sum overføringer og disponeringer		105 942	-254 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 618	5 618
Andre fordringer		11 400	11 400
Sum finansielle anleggsmidler		17 018	17 018
Sum anleggsmidler		17 018	17 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 835
Andre fordringer		61 905	47 046
Sum fordringer		61 905	48 881
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 815	592 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 815	592 691
Sum omløpsmidler		1 137 720	641 571
SUM EIENDELER		1 154 738	658 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 814 545	3 920 487
Sum opptjent egenkapital		-3 814 545	-3 920 487
Sum egenkapital		-3 814 545	-3 920 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 428 025	4 512 113
Sum annen langsiktig gjeld		4 428 025	4 512 113
Sum langsiktig gjeld		4 428 025	4 512 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 467	1 409
Leverandørgjeld		499 852	50 710
Annen kortsiktig gjeld		5 939	14 845
Sum kortsiktig gjeld		541 258	66 964
Sum gjeld		4 969 283	4 579 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 154 738	658 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516456

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 827 380
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 059	2 365 197
Sum inntekter		2 207 059	2 365 197
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 708 065	2 322 026
Sum kostnader		1 822 165	2 436 126
Driftsresultat		384 894	-70 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 627	17 206
Sum finansinntekter		22 627	17 206
Annen finanskostnad		301 579	200 357
Sum finanskostnader		301 579	200 357
Netto finans		-278 952	-183 151
Resultat før skattekostnad		105 942	-254 081
Årsresultat		105 942	-254 081
Totalresultat		105 942	-254 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 942	-254 081
Sum overføringer og disponeringer		105 942	-254 081



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		5 618	5 618
Andre fordringer		11 400	11 400
Sum finansielle anleggsmidler		17 018	17 018
Sum anleggsmidler		17 018	17 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			1 835
Andre fordringer		61 905	47 046
Sum fordringer		61 905	48 881
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 075 815	592 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 815	592 691
Sum omløpsmidler		1 137 720	641 571
SUM EIENDELER		1 154 738	658 589
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 814 545	3 920 487
Sum opptjent egenkapital	-3 814 545	-3 920 487
Sum egenkapital	-3 814 545	-3 920 487
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 428 025	4 512 113
Sum annen langsiktig gjeld	4 428 025	4 512 113
Sum langsiktig gjeld	4 428 025	4 512 113
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 467	1 409
Leverandørgjeld	499 852	50 710
Annen kortsiktig gjeld	5 939	14 845
Sum kortsiktig gjeld	541 258	66 964
Sum gjeld	4 969 283	4 579 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 154 738	658 589



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2952

Boligsameiet Eika-Tre



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Eika-Tre

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:

11. juni 2024 kl. 17:30, Østerås skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Eika-Tre



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 2952 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Gro Mæland

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Gjermundsen
- Bjørn Richard Pedersen
- Tom Marius Holter

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Kristel Hansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Gro Mæland	Eiksveien 53
Styremedlem	Aleksander Gjermundsen	Eiksveien 55
Styremedlem	Tom Marius Holter	Eiksveien 51
Styremedlem	Bjørn Richard Pedersen	Eiksveien 55
Varamedlem	Line Kristel Hansen	Eiksveien 55

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret.eikatre@gmail.com. Se Boligsameiet Eika-Tres hjemmeside på www.vibbo.no/2952 for ytterligere informasjon. 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.

Parkering

Sameie disponerer 23 parkeringsplasser ut og 6 garasjeplasser i Eiksmarka Garasjer AS. Alle plassene blir tildelt etter søknad fra beboere eller leietagere som eier egen bil. Søkere vil bli satt på venteliste om alle plassene er opptatt. Normalt sett har det ikke vært lang ventetid. Ved utgangen av 2023 var alle plassene og garasjene opptatt.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Eika-Tre

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Eika-Tre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975827380, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

34 16

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

Boligsameiet Eika-Tre har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid Eika Tre 2023

- Styret har holdt 8 styremøter siden forrige årsmøte

STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE SAKER:

- Styret har i dette året jobbet med diverse mindre vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen. Bygningsmassen vår er av eldre årgang og har behov for stadig vedlikehold.
- Elbil-ladingen som ble ferdigstilt i 2022 fortsetter å fungere veldig greit. Sameiet har signert fornyet kontrakt for drift av anlegget som overfører ansvaret for strømmåleren til oss. Vi blir derfor fakturert for strømmen, men får tilsvarende beløp tilbake fra Elaway, som de har fakturert beboere for. Hver og en som disponerer parkeringsplass ute, og ønsker lading, kan inngå avtale med Elaway
- Styret har fortsatt å jobbe med sameiets økonomi.
 - Vi har fortsatt med å la kassakreditten stå om det skal skje utforutsette store skader som må betales raskt.
 - I 2023 har vi hatt store økninger i avgifter både Bærum kommune, samt lånerentene har steget mye. Dette er noe vi ser godt på sameiets økonomi.
 - Sameie har foran seg flere store vedlikeholdsprosjekt som vil påvirke økonomien til sameie.
 - Dette er vedlikehold som vi ikke kan neglisjere, men må prosjektere fremover de neste årene.
 - Renovering og etterisolering av fasader og renovering av balkonger.
 - Styret har inngått avtale med firma som skal bistå oss i første omgang med å prosjektere det i forhold til kostnader.
 - Drenering av nr. 53
 - Asfaltering
 - Ferdigstilling av resterende vindusutskiftning
 - Styret vil fortsette å jobbe med OBOS om å finne ulike modeller for å finansiere dette, men er også interessert i hva beboerne har av forslag til hvordan dette kan finansieres. Vi vet at mange synes husleien i dag allerede er høy. Styret ønsker å se på ulike modeller for finansiering.
- I fjor ble det skiftet vinduer i 3 leiligheter. Det er økte kostnader pr leilighet for å skifte vinduer. Det koster nå ca. 150 000 kr pr 3 - roms leilighet, litt mindre for 2 – roms. Trolig vil det påløpe lånekostnader ved å opprettholde å bytte ut 3 leiligheter i året.
 - Programmet er fortsatt vil være pågående.



- Styret har vurdert å vente med de resterende leiligheter til fasadene tas. Det er ikke konkludert noe her ennå. Det er også anbefalt fra takstmann som prosjekterer renoveringen.
- Fibernett avtalen med Telenor er implementert og fungerer bra. Det har vært noen oppstarts utfordringer med ustabil net, men det ser ut til nå å være utbedret og styret har ikke hatt flere saker til behandling.
- Det er gjennomført brannvernkontroll.
 - Det er også gjennomført ekstra kontroll med feier i fm med nye luker for feiing på loftet i alle blokkene.
 - Ny feieluker ble montert februar 2024, noe utsatt fra 2023.
- Vår og høstdugnad er blitt gjennomført i 2023.
 - Beskjæring av beplantning på eiendommen
 - Vedlikehold av utemøbler og fellesarealer
- Oppdatert postkasseskilt og ringeklokkeskilt.
- Calling - anlegget i samtlige 3 blokker er gammelt og i dårlig forfatning. Dette har ført til mange reparasjoner og kostnader i løpet av året. Styret har innhentet tilbud på nytt calling - anlegg som vurderes.
- Jobbet med diverse beboersaker.
- Forvaltning av parkeringsplasser og garasjer til beboere.
 - Leiekontrakter for parkeringsplass og garasjer er nesten ferdigført og vil bli lagret.

Fremtidige planer:

Styret har inngått avtale med takstmann for prosjektering av renovering og etterisolering av fasader, samt vedlikehold av balkonger. Takstmann vil komme med et kostnadsoverslag og hvordan dette skal gjennomføres. Det er en stor kostnad for sameie som må dekkes gjennom lånekostnader. Styret jobber sammen med OBOS om å finne ulike løsninger for hvordan dette kan finansieres. Styret er opptatt av å ivareta alles økonomiske situasjon, derfor vil vi se på ulike modeller.

Dette er noe vi vil komme tilbake til når vi har et konkret tilbud å forholde oss til.

Vi ser for oss at dette vil starte i løpet av ca 3 år. Trolig i løpet av 2027.

For styret , 10.05.2023

Styreleder,

Anne Gro Mæland

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 note 14.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endringene felleskostnadene som ble foretatt tilknyttet innkrevde felleskostnader for garasje, samt endringen av bredbåndskostnadene i forbindelse med ny kollektiv avtale med Telenor.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringene som var i 2023.

Resultat

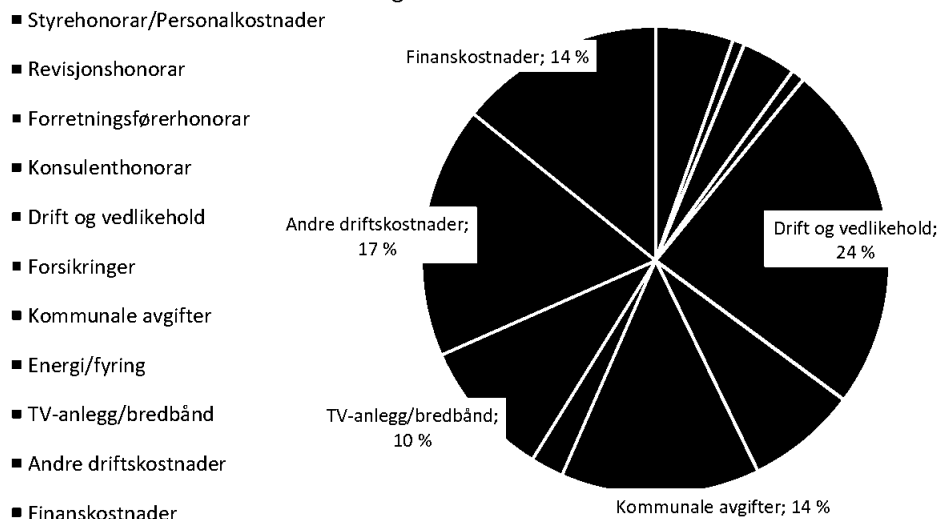
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

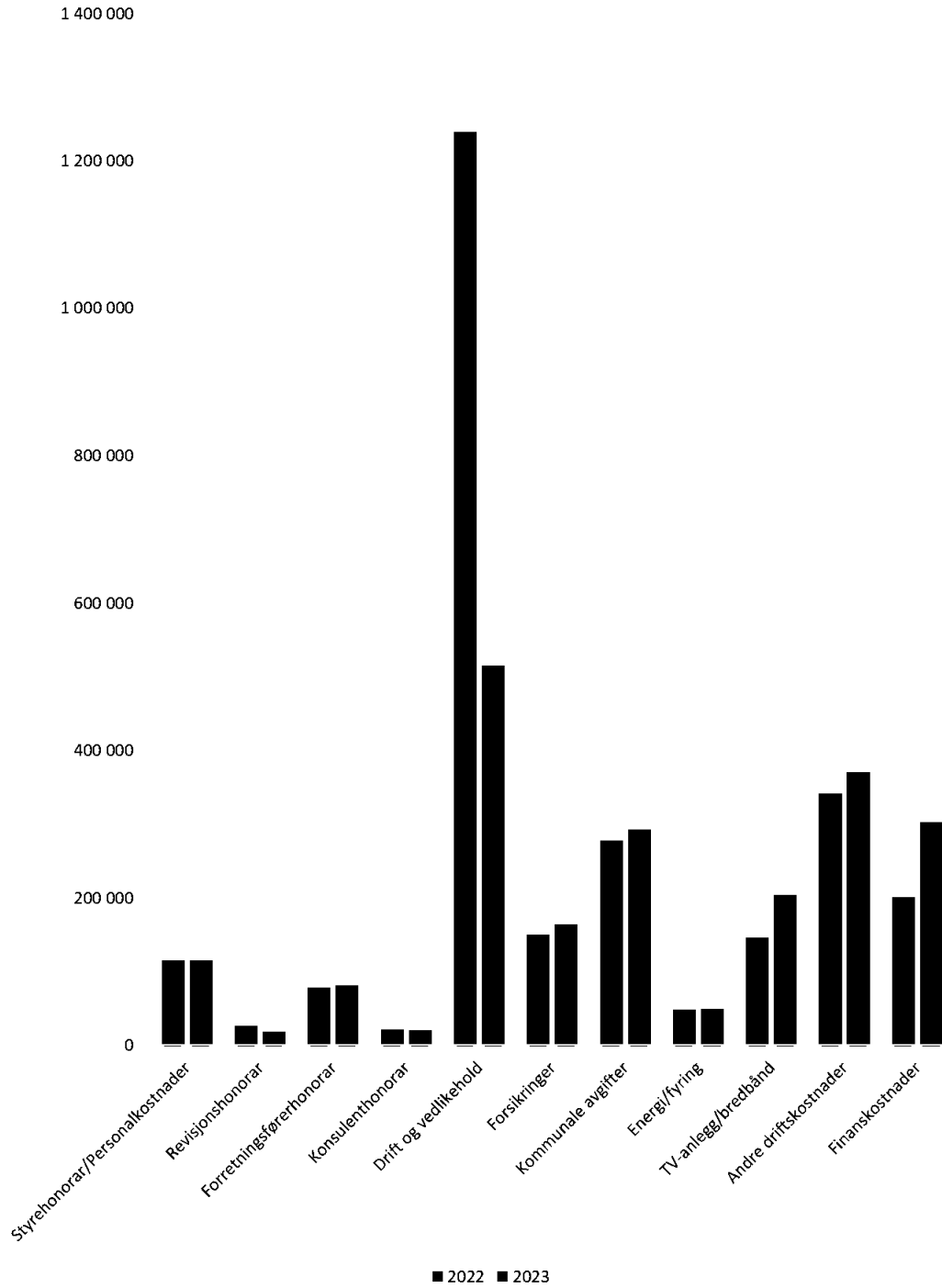
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 596 462.

Kostnadsfordeling - Driftskostnader 2023

Boligsameiet Eika-Tre



Driftskostnader 2022 versus Driftskostnader 2023
Boligsameiet Eika-Tre





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter pågående arbeid med vindusutskifting samt feieluke i alle blokkene.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

I budsjett for 2024 er det budsjettert med en økning på 20 % for vann- og avløp, 0 % for renovasjon og 6 % for feieavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Eika-Tre.

Lån

Boligsameiet Eika-Tre har lån i OBOS-banken. 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 5 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET EIKA-TRE.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: P4ZDW-2KXZ-4WNB8Y-1M87T-D7UEP-E6TLZ



BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
ORG.NR. 975 827 380, KUNDENR. 2952

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 203 002	1 974 962	2 188 000	2 353 000
Andre inntekter	3	4 057	390 235	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 207 059	2 365 197	2 188 000	2 353 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-17 196	-25 268	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 355	-77 265	-81 130	-83 800
Konsulenthonorar	7	-19 638	-20 070	-25 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-514 897	-1 239 097	-537 600	-588 200
Forsikringer		-163 109	-148 778	-164 000	-179 500
Kommunale avgifter	9	-291 730	-277 346	-284 120	-331 100
Kostnader sameie		0	0	-43 884	0
Energi/tyring		-48 493	-47 253	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 145	-145 626	-153 000	-224 208
Andre driftskostnader	10	-369 502	-341 324	-349 500	-316 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 822 165	-2 436 126	-1 819 334	-1 972 608
DRIFTSRESULTAT		384 894	-70 929	368 666	380 392
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 627	17 206	0	0
Finanskostnader	12	-301 579	-200 357	-244 000	-326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-278 952	-183 151	-244 000	-326 000
ÅRSRESULTAT		105 942	-254 081	124 666	54 392
Overføringer:					
Udekket tap		0	-254 081		
Reduksjon udekket tap		105 942	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 618	5 618
Langsiktige fordringer	13	11 400	11 400
SUM ANLEGGSMIDLER		17 018	17 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 853	5 014
Kundefordringer		0	1 835
Forskuddsbetalte kostnader		56 052	38 027
Andre kortsiktige fordringer		0	4 005
Driftskonto OBOS-banken		1 075 815	592 691
SUM OMLØPSMIDLER		1 137 720	641 571
SUM EIENDELER		1 154 738	658 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 814 545	-3 920 487
SUM EGENKAPITAL		-3 814 545	-3 920 487
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 428 025	4 512 113
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 428 025	4 512 113
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 939	11 331
Leverandørgjeld		499 852	50 710
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)		0	0
Påløpte renter		28 768	1 409
Påløpte avdrag		6 699	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		541 258	66 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 154 738	658 589
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 07.05.2024

Styret i Boligsameiet Eika-Tre

Anne Gro Mæland /s/

Aleksander Gjermundsen /s/

Bjørn Richard Pedersen /s/

Tom Marius Holter /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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 040 624
Parkeringsleie	75 000
Kabel-TV	74 736
Garasjeleie	24 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 214 660

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 758
Garasje	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 203 002

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	500
Regnskapskorrigeringer	8
Eldre uoppgjort felleskostnader	3 549
SUM ANDRE INNETEKTER	4 057

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 196.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 638
SUM KONSULENTHONORAR	-19 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-477 771
Drift/vedlikehold VVS	-2 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 720
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 300
Kostnader dugnader	-4 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-514 897

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-194 106
Feieavgift	-7 046
Renovasjonsavgift	-90 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-291 730

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 088
Diverse leiekostnader/leasing	-43 774
Verktøy og redskaper	-4 805
Driftsmateriell	-1 557
Vaktmestertjenester	-173 142
Renhold ved firmaer	-55 695
Snørydding	-48 000
Andre fremmede tjenester	-5 370
Andre kontorkostnader	-2 082
Kontingenter	-15 840
Bank- og kortgebyr	-3 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-369 502

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 057
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	677
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 384
Andre renteinntekter	1 509
SUM FINANSINTEKTER	22 627

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-296 005
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-74
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 500
SUM FINANSKOSTNADER	-301 579

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Eiksmarka Garasjer AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balansført verdi: kr. 5 618,- og kr. 11 400,-. Det er 6 garasjer som sameiet disponerer, og som leies ut til beboerne.

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-4 060 570	
Økning 2022	-599 175	
Nedbetalt tidligere	147 632	
Nedbetalt i år	84 088	
		-4 428 025
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 428 025



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88634085. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 2952 Selskapsnavn: Boligsameiet Eika-Tre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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