



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	983 762 549
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET TORS VEI 1,3 OG 5
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

### 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:	Anders
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 150 588	1 104 114
Annen driftsinntekt	2	27 349	8 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 177 937</b>	<b>1 112 714</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	156 522	222 309
Annen driftskostnad	4,5,6	656 052	630 039
<b>Sum kostnader</b>		<b>812 575</b>	<b>852 348</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>365 362</b>	<b>260 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 259	8 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		263 561	206 584
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-254 302</b>	<b>-197 593</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	111 061	
Overføringer til/fra annen egenkapital	7		62 773
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 393	4 819
Andre fordringer		27 794	17 164
Sum fordringer		52 187	21 983
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 662	167 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 662	167 710
Sum omløpsmidler		156 849	189 694
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 849</b>	<b>189 694</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		6 083 989	6 195 049
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 083 989</b>	<b>-6 195 049</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 083 989</b>	<b>-6 195 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	6 164 055	6 298 237
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 164 055</b>	<b>6 298 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 349	68 897
Annen kortsiktig gjeld		5 435	17 609
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 783</b>	<b>86 506</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 240 838</b>	<b>6 384 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>156 849</b>	<b>189 694</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 711402

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 762 549  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORS VEI 1,3 OG 5  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Anders  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.08.2023



Organisasjonsnr: 983 762 549  
SAMEIET TORS VEI 1,3 OG 5

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 150 588	1 104 114
Annen driftsinntekt	2	27 349	8 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 177 937</b>	<b>1 112 714</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	156 522	222 309
Annen driftskostnad	4,5,6	656 052	630 039
<b>Sum kostnader</b>		<b>812 575</b>	<b>852 348</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>365 362</b>	<b>260 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 259	8 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		263 561	206 584
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-254 302</b>	<b>-197 593</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	111 061	
Overføringer til/fra annen egenkapital	7		62 773
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>



Organisasjonsnr: 983 762 549  
SAMEIET TORS VEI 1,3 OG 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 393	4 819
Andre fordringer		27 794	17 164
Sum fordringer		52 187	21 983
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 662	167 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 662	167 710
Sum omløpsmidler		156 849	189 694
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 849</b>	<b>189 694</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		6 083 989	6 195 049
Sum opptjent egenkapital		-6 083 989	-6 195 049



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 083 989</b>	<b>-6 195 049</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 8, 9	6 164 055	6 298 237
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 164 055</b>	<b>6 298 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	71 349	68 897
Annen kortsiktig gjeld	5 435	17 609
Sum kortsiktig gjeld	76 783	86 506
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 240 838</b>	<b>6 384 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>156 849</b>	<b>189 694</b>



Organisasjonsnr: 983 762 549  
SAMEIET TORS VEI 1,3 OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

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

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	76838.00	130969.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	19375.00	27472.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	4288.00	3433.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets



56021.00 60435.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	156522.00	222309.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

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

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

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

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

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

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

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5 avholdes 19.04.2023 kl. 18.00, sted Sameiets eiendom (ute ved oppholdsvær, i vaskeri ved nedbør), Tors vei 1, 3 og 5, 1464 Fjellhamar.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

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

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

#### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Etablering av elbil-ladere
- B) Spørsmål / eventuelt

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Fjellhamar, 29.03.2023

I styret for Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE  
19.04.2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Etablere elbil-ladere

B) Spørsmål / eventuelt

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av leder

B) Valg av 2 styremedlem

C) Valg av varamedlem



## Sameiet Tors vei 1, 3 og 5 STYRETS ÅRSBERETNING 2022

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Adrian Bakken Aaseth	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Svetlana Milovanivic	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Silje Mehlum	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem	: Stian Christensen	(valgt for 1 år i 2022)
------------	---------------------	-------------------------

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Sameiet Tors vei 1, 3 og 5 ble stiftet 1984 og har organisasjonsnummer 983 762 549.  
Sameiet skiftet navn fra Sameiet Øvre Grønliveien 16 i 2018.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Sameiet kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Papirfaktura sendes til:

5005 Sameiet Tors vei 1, 3 og 5

Fakturamottak BORI

Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA

**Bygningsadresser:**

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 107-og 1137 + 621 i Lørenskog kommune.

- B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har hatt ansatt en kvinnelig vaktmester i 30% stilling i april – september. Den ansatte var innmeldt i obligatorisk tjenstepensjonsordning og yrkesskadeforsikring. Ansettelsesavtalen ble ikke fornyet fra november 2022. Styret har utført vaktmesteroppgavene.



Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering og gjennomgang økonomi.
- Vurdering regulering av felleskostnader. Vedtatt å øke felleskostnader fra 01.01.2023 for å ta høyde for økt kostnadsnivå til kommunale avgifter og renteoppgang.  
**Ytterligere økning av felleskostnaden kan forventes i løpet av året.**
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
  - Porttelefon
  - Belysning p-plass – gjenopptas etter snø/is har smeltet.
- Forsikringssaker
  - Skade ytterdør repareres når temperatur tilsier det.
- Beboerhjelp
- Energi og varme
  - Serviceavtale fulgt opp
  - Oppfølging varmpumpeanlegg
  - Reklamasjoner, støy og manglende funksjon
  - Drift
- Forberedelse til årsmøte
- Hold av styremøter
- Dugnad
- Løpende opprydding av fellesområder
- Parkeringsadministrasjon
- Behandle søknader fra beboere
- Behandle klager fra beboer/saker med beboere/dialog med seksjonseiere
- Oppfølging kommunale leiligheter
- Kontakt med eiendomsmeglere i forbindelse med salg av seksjoner
- Dialog med forretningsførere angående fastsetting av budsjett, regnskap, fakturering og lønn
- Avviklet vaktmesteransettelse
- Vaktmesteroppgaver
  - Snømåking
  - Trappevask
  - Oppsyn varmpumpe
  - Lyskilder
  - Dørlåser
  - Grøntarealer
- Ekstraordinært årsmøte:
  - Vedtatt nye punkt i husordensregler:
    - Støyende oppussing skal varsles 2 uker i forkant med forventet start – og sluttdato med infolapp i alle oppganger. Styret gjennomfører befarings av fellesarealer som blir brukt i forbindelse med oppussing før og etter oppussing. Eventuelle



- skader påført fellesarealer fakturerer beboer som har pusset opp.
- Fest/arrangement som innebærer støy/musikk varsles 1 uke i forkant med infolapp i alle oppganger.
- Oppussing oppgang 1.
  - Maling vegger/tak
  - Maling gulv
- Vedlikehold vaskemaskin
- Prisrevisjon bruk av vaskerom
- Kartlagt elbil-lading; kostnad, omfang, praksis.
  - Mottatt tilbud fra Ohmia Charging. Legges frem på årsmøtet.
- Innhentet tilbud på bøtelegging av feilparkerte biler på sameiets eiendom

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## 5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 365.362 og et positivt årsresultat på kr 117.627

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 80.066

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Lønnskostnad bedre enn budsjett grunnet avvikling av vaktmester.
- Rep og vedlikehold over budsjett grunnet uforutsett vedlikehold knytte til belysning, vaskerom og egenandel forsikringssak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.



## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2023.

Gitt selskapets lån og renteesponering, samt varsling om økning i kommunale avgifter, ble felleskostnadene vedtatt økt med 2,5 % fra januar 2023.

Ytterligere økning i 2023 kan forventes.

### *Vedlikehold*

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Ingen større vedlikeholdsplaner.

### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettetert med en økning på 5%.

### *Kommunale avgifter*

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en betydelig økning i forhold til 2023.

### *Finanskostnader*

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen. Estimert at rentenivåene vil stige noe i årene fremover.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Fjellhamar, 31.12.2022 / godkjent av styret 29.03.2023



## **INFORMASJON OM Sameiet Tors vei 1, 3 og 5**

Sameiet Tors vei 1, 3 og 5 ble stiftet 1984.

Styret har e-postadressen styret.ovregonliveien16@gmail.com

### *Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS )**

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i Sameiet.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

### **Vaktmestertjeneste**

Styret håndterer vaktmestertjenester som gressklipping, snømåking, vask av trapperom og renhold, oppsyn med energikilde, samt annet forefallende arbeid.

### **Parkering**

Sameiet har 12 parkeringsplasser og 6 garasjer, som fordeles av styret i sameiet etter venteliste.

### **Nøkler**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

### **Utleie**

Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

### **Vaskeri**

Fellesvaskeriet er i kjellerne. Fellesvaskeriet fungerer med norske mynter.

### **Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

### **Kabel-TV, Telenor**

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09 000 er betjent mellom kl. 08:00 – 20:00.

**Tv-dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.**



## Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Forsikring

Sameiett eiendommer er forsikring i Gjensidige med forsikringsnummer 88386152. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. 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 hjemforsirking som dekker innbo og løsere.

## Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Byttet ut oljefyr til fordel for varmepumpe med grunnvarme	2017/2018
Skifte takdekke rundt piper	2018
Etterisolert fasade	2018
Skiftet vinduer og balkongdører i alle leiligheter	2018
Nye balkongdekker og balkongrekkverk	2018
Rehabiliterert grunnmur	2019
Rørspyling	2021
Maling gulv + vegger, oppgang 1	2022

## Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.



**Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5 org.nr. 983762549



## Resultatregnskap 2022

Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 150 588	1 104 114	1 105 176	1 223 200
Annen driftsinntekt	2	27 349	8 600	12 600	12 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 177 937</b>	<b>1 112 714</b>	<b>1 117 776</b>	<b>1 235 800</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	156 523	222 309	205 420	79 332
Konsulenttjenester	4	59 794	59 238	60 220	51 770
Rep og vedlikehold	5	116 339	110 667	54 000	64 000
Forsikringer		76 094	81 998	67 500	91 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		272 887	247 164	260 000	300 400
Energi og fyring		40 390	43 370	41 100	45 900
Kabel-TV og telefoni		80 062	74 596	79 700	89 300
Driftskostnader		5 678	3 506	3 700	6 000
Andre driftskostnader	6	4 807	8 597	4 400	4 900
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	904	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>812 575</b>	<b>852 348</b>	<b>776 040</b>	<b>733 202</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>365 362</b>	<b>260 366</b>	<b>341 736</b>	<b>502 598</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		9 259	8 991	0	8 600
Finanskostnad		263 561	206 584	249 904	383 794
<b>Sum finansposter</b>		<b>-254 302</b>	<b>-197 593</b>	<b>-249 904</b>	<b>-375 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>	<b>91 832</b>	<b>127 404</b>
Overført til annen egenkapital	7	0	62 773	0	0
Overført udekket tap	7	111 061	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>111 061</b>	<b>62 773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5



## Balanse 31.12.2022

Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5  
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	27 794	13 286
Kundefordringer	24 393	4 819
Andre fordringer	0	3 878
Sum fordringer	52 187	21 983
Bankinnskudd, kasse o.l.	104 662	167 710
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>156 849</b>	<b>189 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>156 849</b>	<b>189 694</b>

Balanserapport 2022 for Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5



## Balanse 31.12.2022

Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-6 083 989	-6 195 049
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 083 989</b>	<b>-6 195 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	6 164 055	6 298 237
Sum langsiktig gjeld		6 164 055	6 298 237
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 349	68 897
Annen kortsiktig gjeld		5 435	17 609
Sum kortsiktig gjeld		76 783	86 506
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 240 838</b>	<b>6 384 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>156 849</b>	<b>189 694</b>

Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5

Adrian Bakken Aaseth  
Styrets leder

Svetlana Milovanovic  
Styremedlem

Silje Selmer Mehlum  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5



## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	71 838	143 676	143 676	0
Garasjer	3 000	0	0	0
Generelle felleskostnader	1 022 508	911 088	911 100	1 162 000
Motorvarmer	542	0	0	0
Parkeringsplasser	51 900	49 350	50 400	61 200
Tilbygg	800	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 150 588</b>	<b>1 104 114</b>	<b>1 105 176</b>	<b>1 223 200</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	27 349	8 600	12 600	12 600
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>27 349</b>	<b>8 600</b>	<b>12 600</b>	<b>12 600</b>

Andre inntekter innebærer: kundeutbytte fra Gjensidige, viderefaktureringer, innbetaling fra Elvia og inntekter fra vaskeriet.



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	72 434	120 002	104 891	0
Feriepenger	8 692	14 400	14 400	0
Motkonto for gruppe 52	-4 288	-3 433	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	52 000	57 000	57 000	72 000
Arbeidsgiveravgift	18 150	25 441	25 000	7 332
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	1 226	2 030	2 030	0
Innberetningspliktig pensjonskostnad	4 288	3 433	2 098	0
Pensjonsforsikring for ansatte	4 021	3 435	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>156 523</b>	<b>222 309</b>	<b>205 420</b>	<b>79 332</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har 1 ansatt i deltidsstilling. Sameiet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	45 216	43 944	45 220	47 270
Revisjon	4 438	4 438	4 500	4 500
Tilleggstjenester	10 140	10 856	10 500	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>59 794</b>	<b>59 238</b>	<b>60 220</b>	<b>51 770</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	5 856	0	4 000	4 000
Bygninger	25 553	568	0	0
Dugnad	2	498	0	0
Egenandel	5 000	10 000	0	0
Elektro	33 395	15 273	0	0
Fyringsanlegg	0	29 831	30 000	30 000
Garasjer	4 559	0	0	5 000
Utvendig anlegg	20 748	4 582	20 000	20 000
Vaskeri	21 227	0	0	5 000
Ventilasjon	0	15 006	0	0
VVS	0	34 909	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>116 339</b>	<b>110 667</b>	<b>54 000</b>	<b>64 000</b>

## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inventar	0	2 376	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	449	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>0</b>	<b>2 825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Generalforsamling	2 415	3 107	2 000	2 500
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>2 415</b>	<b>3 107</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>
Øredifferanser	-8	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 668	2 400	2 400
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 392</b>	<b>2 664</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>4 807</b>	<b>8 597</b>	<b>4 400</b>	<b>4 900</b>



**Note 7 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 195 049	-6 257 822
Tilført til/fra EK fra årets resultat	111 061	62 773
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>-6 083 989</b>	<b>-6 195 049</b>
Udekket tap 31.12	-6 083 989	-6 195 049
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-6 083 989</b>	<b>-6 195 049</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

**Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Pantelån	0	6 298 237
Pantelån 4	6 164 055	0
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>6 164 055</b>	<b>6 298 237</b>



**Note 9 Gjeldsbrevlån**

**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.22: 4,80%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

6 231 592

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

67 537

Lånesaldo 31.12

6 164 055

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2046

**OBOS-Banken AS**

Renter 31.12.22: 4,80%, løpetid 4 år

Opprinnelig lånebeløp 2018

6 950 000

Nedbetalt tidligere

651 763

Nedbetalt i år

6 298 237

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 27.06.2022

Sum langsiktig gjeld

6 164 055

**Note 11 Arbeidskapital**

	2022	2021
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>103 188</b>	<b>240 661</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	111 061	62 773
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-134 182	-200 246
B. Årets endring i arbeidskapital	-23 122	-137 473
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>80 066</b>	<b>103 188</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	156 849	189 694
- Kortsiktig gjeld	76 783	86 506
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>80 066</b>	<b>103 188</b>



## Årsoppgjørspakke 2022.pdf

Navn Dato  
Mehlum, Silje Selmer 2023-03-29

Identifikasjon

 Mehlum, Silje Selmer

Navn Dato  
Milovanovic, Svetlana 2023-03-29

Identifikasjon

 Milovanovic, Svetlana

Navn Dato  
Aaseth, Adrian Bakken 2023-03-29

Identifikasjon

 Aaseth, Adrian Bakken



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



Til årsmøtet i Sameiet Tors Vei 1,3 og 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tors Vei 1,3 og 5 som viser et overskudd på NOK 111 061. Årsregnskapet 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 31. juli 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

31.07.2023 18.50.52

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.