



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 162 444  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### 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, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 193 808	1 201 127
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 193 808</b>	<b>1 201 127</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 031 760	937 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 145 860</b>	<b>1 051 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 948</b>	<b>149 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 980	13 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 980</b>	<b>13 307</b>
Annen finanskostnad		1 053	25
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 053</b>	<b>25</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 927</b>	<b>13 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 875	162 721
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</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>			
Andre fordringer		96 699	184 819
Sum fordringer		96 699	184 819
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 373	1 030 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 373	1 030 391
Sum omløpsmidler		1 383 072	1 215 210
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 383 072</b>	<b>1 215 210</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 163 389	1 087 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 163 389</b>	<b>1 087 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 163 389</b>	<b>1 087 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		186 203	22 212
Annen kortsiktig gjeld		33 480	105 484
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 683</b>	<b>127 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>219 683</b>	<b>127 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 383 072</b>	<b>1 215 210</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393936

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 162 444  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 999 162 444  
PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 193 808	1 201 127
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 193 808</b>	<b>1 201 127</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 031 760	937 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 145 860</b>	<b>1 051 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 948</b>	<b>149 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 980	13 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 980</b>	<b>13 307</b>
Annen finanskostnad		1 053	25
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 053</b>	<b>25</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 927</b>	<b>13 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 875	162 721
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>



Organisasjonsnr: 999 162 444  
PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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>			
Andre fordringer		96 699	184 819
Sum fordringer		96 699	184 819
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 373	1 030 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 373	1 030 391
Sum omløpsmidler		1 383 072	1 215 210
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 383 072</b>	<b>1 215 210</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>			
Annen egenkapital		1 163 389	1 087 514
Sum opptjent egenkapital		1 163 389	1 087 514



Sum egenkapital	1 163 389	1 087 514
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	186 203	22 212
Annen kortsiktig gjeld	33 480	105 484
Sum kortsiktig gjeld	219 683	127 696
Sum gjeld	219 683	127 696
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 383 072</b>	<b>1 215 210</b>



Organisasjonsnr: 999 162 444  
PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE

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

7182 Persaunet Ekstra 4 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00 på Sansen for smak, Persaunet Helse- og Velferdssenter i Kristine Bonnevis veg 20. Møterommene ligger «innenfor» videre forbi cafeen i 1.etg., hovedinngangen. Det blir enkel servering.**

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 Persaunet Ekstra 4 Boligsameie 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 Persaunet Ekstra 4 Boligsameie  
avholdes torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00 på Sansen for smak, Persaunet Helse- og  
Velferdssenter i Kristine Bonnevis veg 20, 1.etg. hovedinngangen**

---

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innglassing av utvendig trapperom Kyavegen 1

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Trondheim, 17.04.2023  
Styret i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Arne Jørgen Kvarme      Tor Lamøy    Hilde Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Arne Jørgen Kvarme	Kyavegen 1
Styremedlem	Tor Lamøy	Kyavegen 1
Styremedlem	Hilde Moen	Kyavegen 3
Varamedlem	Roar Gjølme	Kyavegen 1
Varamedlem	Inge Iversen	Kyavegen 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [persaunetekstra4@styrerommet.no](mailto:persaunetekstra4@styrerommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Sameiet består av 45 seksjoner.

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999162444, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

9 865

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

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## 1. STYRETS PERIODE OG MØTER

### 1.1. Periode

Styret har hatt arbeidsperiode fra 01.05.22 til 04.05.23

### 1.2. Styremøter

Styret avholder normalt styremøter hver måned med unntak av sommeren. Det er totalt avholdt 8 styremøter i perioden, samt at flere saker er diskutert og avklart pr. epost.

### 1.3. Møter med PE1, PE2, PE3 og Strinda Velforening

Styret har i perioden hatt et tett samarbeid med våre naboer i PE1, PE2 og PE3 rundt felles utfordringer og behov. Hovedtema har vært: Gjesteparkering i p-kjeller, Vedlikehold og drift av port mot Kyavegen, Fordeling av kostnader til begge portenes strømforbruk, samt varmemeforbruk i garasjen. Styret har også vært representert i samarbeidsutvalget til Strinda Velforening.

### 1.4. Dialog og møte med forretningsfører

Styret har god og jevn dialog med vår forretningsfører OBOS. Avklaringer gjort på e-post og telefon etter behov.

### 1.6. Vibbo

Styret har aktivt tatt i bruk Vibbo. Dette har gjort det enklere for styret å kommunisere med alle som bor i sameiet. Ved bruk av Vibbo opplever styret effektiv distribusjon av oppdateringer og viktige beskjeder med integrert utsendelse av både e-post og SMS.

Noen av sakene som er distribuert på Vibbo siste året er:

- Info om dugnad og rengjøring av parkeringskjeller
- Fortløpende info vedr. fremdrift reparasjon heis Kyav. 5, etter lynnedslag
- Julehilsen fra styret
- Info vedr. vannlekkasje P-kjeller
- Klargjøring regler i forb. med gjesteparkering i P-kjeller
- Div. info fra Strinda Velforening

### 1.7. Dugnad

Det ble avholdt dugnad i sameiet onsdag 4. mai 2022.

## 2. Søknader fra beboere

Søknad om etablering av El-Bil lader – Styret har mottatt, og godkjent, 2 søknader den siste perioden. Dette gjelder plass 146 (Martin Grønbech) og 151 (Alex Krulatz). Det er også mottatt søknad el. bil lader plass 147 (Okbai Tesfaslassie), som pr. i dag ikke er ferdig behandlet i påvente av valg av leverandør/system. Se pkt. 5

## 3. Garasjeporter i fellesgarasje

Det har vært en del utfordringer med garasjeporten mot Kyavegen. I tett samarbeid med de øvrige sameiene, samt aktuell leverandør, er det besluttet å bytte til kraftigere og mere tilpassede fjærer i porten. Dette skjer etter hvert som et naturlig bytte står for tur. Noe økt frekvens på service/vedlikehold vil også finne sted.

#### 4. Utlufting i bodareal Kyavegen 1

På grunn av fuktproblem er det i løpet av sist høst, med bistand fra Økovent, montert økt ventilasjon i bodarealet under Kyavegen 1. Dette ser ut til å virke etter sin hensikt.

#### 5. Vannlekkasje i fellesgarasje

Vannlekkasjen i vårt parkeringsareal har kommet tilbake. Det er planlagt tiltak for å forsøke finne årsak så snart vinteren slipper taket. Lekkasjen kan muligens komme fra området ved sandkassen. Vi må derfor avvente noe med å etterfylle sand i denne.

#### 6. Lynnedslag i heis Kyavegen 5

Sommeren 2022 ble vi rammet av lynnedslag i Kyavegen. Dette medførte at all elektronikk til heisen i Kyavegen 5 ble ødelagt. Reparasjonene etter skaden ble mere omfattende enn først antatt. Heisen var derfor ute av drift over en lengre periode. Forsikringsselskapet ble koblet inn og Sameiet betalte kun egenandel for reparasjonen.

#### 7. Organisering av felles montering av ladeutstyr for elbil

Styret har gjort undersøkelser i forhold til kapasitet el. anlegg mot antall monterte el. bil ladere i vår del av P-Kjeller. Pr. dato er ikke dette en utfordring, men med beboernes økte behov for ladere vil dette etter hvert bli problematisk. Styret arbeider derfor med å finne en permanent løsning på problemet. Vi vil, med stor sannsynlighet, montere belastningsovervåkning på strømforbruket. Dette vil igjen bety at en bestemt ladeløsning/lader må velges ved fremtidige monteringer. For at dette skal virke er man avhengig av at laderne «snakker sammen» og at tilgangen til forbruk av strøm reguleres hvis belastningen blir for stor. Endelig løsning er ikke valgt, men det er forespurt flere leverandører i saken. Så snart løsning og leverandør er valgt vil man igjen kunne søke om montering av el. bil lader, forutsatt at riktig type lader blir benyttet. Nærmere info kommer så snart løsning foreligger.

#### 8. Tett avløpskum

En av avløpskummene våre gikk tett i sommer. Mye regn medførte fare for vann i P-kjeller. Med god hjelp fra rørlegger og spylebil kom situasjonen raskt under kontroll.

#### 9. Innbygging av trappeoppgangen ved til parkeringskjelleren.

Styret har igjennom perioden jobbet med løsning for innbygging/skjerming av trapp i Kyavegen 1. Det er innhentet tilbud fra flere leverandører. Løsningen man har sett på er i praksis lik den som ble valgt i Kyavegen 21 (siste blokk mot Persaunevegen). Leverandør vil i tilfellet også bli den samme. Styret fremmer saken som eget forslag ovenfor Årsmøte 2023.

#### 10. Innbrudd i bodområdet Kyavegen 1

Sameiet har i løpet av dagen den 24. mars hatt innbrudd i bodområdet i kjelleren under Kyavegen 1. Inngangsdør er brutt opp og det har vært ubudne gjester inne i flere av bodene. I skrivende stund er det rapportert om 2 stjålne sykler. Saken er anmeldt og politiet var på befarings på kvelden den 24. mars. Saken er også innmeldt til sameiets forsikringsselskap.



## 11. Budsjett 2023

Styret har behandlet budsjett for 2023 og vedtatt å beholde felleskostnadene på samme nivå som ved utgangen av 2022. Et lite unntak er en økning på kr. 53,- pr. måned i kabel TV/Internett.

Det er i budsjettet hensyntatt et større beløp til mulig innglassing av trapp Kyavegen 1, alternativt utvendig vedlikehold av bygninger. Dette beløpet er, forutsatt godkjent vedtak i årsmøtet, tenkt belastet oppsparte midler.

## 12. Serviceleverandører

Styret har valgt å ha videre drift via eksisterende serviceleverandører.

Det har vært dialog med de fleste serviceleverandørene i perioden.

Serviceleverandører har 1 eller 2 periodiske vedlikehold på installasjonene hvert år.

Normalt vår og høst med mindre annet avtales.

Utbedring av avvik rapportert via service utbedres fortløpende. Styret ser at det

meldes inn slitasje på deler og utstyr, noe som er å anse som normalt i forhold til år.

### **Persaunet Ekstra 4 Boligsameie har i dag avtaler med:**

- Orion Vaktmester service – Ukentlig ettersyn av installasjoner, bytte av belysning, rydding og strøing med mere, årlig renhold av garasje
- NRS - Norsk Renhold Service – Vask og renhold innomhus i heiser og fellestrappeløp 1 gang pr uke. Bytte av matter i gang ved postkasser
- Rørfunn – alt VVS teknisk arbeide. Tappevann og fjernvarme
- Berg & Wigum – elektrisk arbeide på felles arealer og felles installasjoner
- Starlift – Service på heiser
- Gjensidige – forsikringer
- Techem – Energi avregning for varmt tappevann og oppvarming (fjernvarme)
- Telenor - Internett og TV kanaler
- Anticimex – Skadedyrkontroll
- Økovent – Vedlikehold av ventilasjonsanlegg garasje og tak, enkelte seksjoner har også vedlikehold på interne ventilasjonsanlegg
- Trønderenergi – strøm felles installasjoner
- NOKAS – Nøkkeloppbevaring
- Trondheim Bilkollektiv – Gir den enkelte beboer mulighet til å melde seg inn i Bilkollektivet og benytte bilene de har i parkeringskjelleren og andre steder i byen. Bilkollektivet har også EL- Biler i garasjen

## 13. DIVERSE

Styret har fortløpende vært i dialog med beboere og andelseiere og behandlet diverse forhold/saker vedr eget eierforhold og boligsameiets anliggende.



### **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 som et overskudd på kr. 75 875 og foreslås ført mot egenkapital.

#### **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 1 163 389.



## 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 500 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter innglassing av trapperom. En forutsetning er at sak 4 A blir vedtatt.

### 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 Persaunet Ekstra 4 Boligsameie.

### 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 en økning av felleskostnadene til kabel-TV/internett med kr. 53 per seksjon fra 01.01.2023. Utover det er budsjettet basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Persaunet Ekstra 4 Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### 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 avviklet.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3BCWQ-7EUGJ-YJP28-PDSXD-DTSDW-FXOIN



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 08:53:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3BCWQ-7EUGJ-YJP28-PDSXD-DTSDW-FXOIN

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 999 162 444, KUNDENR. 7182

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 193 808	1 191 108	1 194 000	1 222 000
Andre inntekter		0	10 019	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 193 808</b>	<b>1 201 127</b>	<b>1 194 000</b>	<b>1 222 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 101	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-11 138	-9 865	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-75 008	-72 895	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	6	-2 640	-5 001	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-218 133	-168 212	-185 000	-690 000
Forsikringer		-133 029	-110 596	-115 100	-146 000
Kommunale avgifter	8	-1 601	0	0	0
Kostnader sameie		-112 268	-112 268	-112 268	-112 268
Energi/fyring		-43 853	-51 147	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 918	-280 716	-300 000	-315 000
Andre driftskostnader	9	-137 172	-126 887	-144 000	-160 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 145 860</b>	<b>-1 051 687</b>	<b>-1 130 469</b>	<b>-1 702 568</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>47 948</b>	<b>149 440</b>	<b>63 531</b>	<b>-480 568</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 980	13 307	0	0
Finanskostnader	11	-1 053	-25	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 927</b>	<b>13 282</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>75 875</b>	<b>162 721</b>	<b>63 531</b>	<b>-480 568</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		75 875	162 721		



**PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 999 162 444, KUNDENR. 7182**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		50	0
Forskuddsbetalte kostnader		91 394	86 553
Energiavregning	12	5 255	98 265
Driftskonto OBOS-banken		546 521	306 039
Sparekonto OBOS-banken		714 912	236 510
Sparekonto OBOS-banken II		24 940	487 842
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 383 072</b>	<b>1 215 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 383 072</b>	<b>1 215 210</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 163 389	1 087 514
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 163 389</b>	<b>1 087 514</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 480	33 005
Leverandørgjeld		186 203	22 212
Annen kortsiktig gjeld		0	72 479
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>219 683</b>	<b>127 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 383 072</b>	<b>1 215 210</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 17.04.2023  
Styret i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Arne Jørgen Kvarme /s/

Tor Lamøy /s/

Hilde Moen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	815 808
TV/bredbånd	286 200
Garasje	91 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 193 808</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 138.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 640</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 658
Drift/vedlikehold VVS	-59 279
Drift/vedlikehold elektro	-10 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-934
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 314
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 836
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 714
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 076
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-218 133</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 601
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 601</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 849
Lyspærer og sikringer	-3 596
Vaktmestertjenester	-55 086
Vakthold	-2 016
Renhold ved firmaer	-36 440
Andre fremmede tjenester	-2 037
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-1 680
Kontingenter	-16 200
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-520
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-137 172</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	780
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 696
Renter bank	0
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 504
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 980</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 053
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 053</b>

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-411 725
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-411 725</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	61 250
Fjernvarme	324 823
Kommunale avgifter (vann o g avløp)	30 908
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>416 980</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>5 255</b>
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## Forslag til tiltak og vedtak til Årsmøtet 2023

### Innglassing av utvendig trapperom Kyavegen 1



Tilbudt løsning er lik den som i sin tid ble benyttet i Kyavegen 21

#### Årsak:

- Skjerme trappeoppgang/nedgang for vær og vind  
Drypper vann/snø på beboerne ved nedbør og ved snøsmelting  
Minimerer behovet for snømåking i trapp, samt fjerning av løv etc.
- Føre til mindre glatt trapp  
Har hatt konkrete uhell med fall i trappa sist vinter  
Vaktmester slipper strø trapp, mindre sand/stein med inn i leilighetene
- Hindre unødig slitasje på dekket over tid. Betongen forvitrer.
- Vil medføre mindre bruk og slitasje av heis. Også lavere strømforbruk til heis.  
Beboere velger å bruke heis på grunn av farlig trapp på vinteren

Mottatte estimerte tilbud har variert fra i underkant av kr. 600000,- inkl. mva. til kr. 350000,- inkl. mva.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar innglassing av trapperom Kyavegen 1. Tiltaket finansieres via allerede oppsparte midler.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtak krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85116153. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





7182 Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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