



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 668 188
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 204 945	3 531 459
Sum inntekter		3 204 945	3 531 459
Kostnader			
Lønnskostnad		308 085	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 000	
Annen driftskostnad		3 526 841	2 669 674
Sum kostnader		3 884 926	2 669 674
Driftsresultat		-679 981	861 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 526	255
Sum finansinntekter		2 526	255
Annen finanskostnad		139	485
Sum finanskostnader		139	485
Netto finans		2 387	-230
Ordinært resultat før skattekostnad		-677 594	861 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		-677 594	861 555
Årsresultat		-677 594	861 555
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-677 595	861 556
Sum overføringer og disponeringer		-677 595	861 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	
Sum varige driftsmidler		100 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 632	243 544
Sum fordringer		48 632	243 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 305	891 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 305	891 118
Sum omløpsmidler		486 937	1 134 662
SUM EIENDELER		586 937	1 134 662

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		183 961	861 556
Sum opptjent egenkapital		183 961	861 556
Sum egenkapital		183 961	861 556
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		372 925	
Annen kortsiktig gjeld		30 052	273 106
Sum kortsiktig gjeld		402 977	273 106
Sum gjeld		402 977	273 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 938	1 134 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521204

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 668 188
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 204 945	3 531 459
Sum inntekter		3 204 945	3 531 459
Kostnader			
Lønnskostnad		308 085	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 000	
Annen driftskostnad		3 526 841	2 669 674
Sum kostnader		3 884 926	2 669 674
Driftsresultat		-679 981	861 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 526	255
Sum finansinntekter		2 526	255
Annen finanskostnad		139	485
Sum finanskostnader		139	485
Netto finans		2 387	-230
Ordinært resultat før skattekostnad		-677 594	861 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		-677 594	861 555
Årsresultat		-677 594	861 555
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-677 595	861 556
Sum overføringer og disponeringer		-677 595	861 556



Annen egenkapital	183 961	861 556
Sum opptjent egenkapital	183 961	861 556
Sum egenkapital	183 961	861 556
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	372 925	
Annen kortsiktig gjeld	30 052	273 106
Sum kortsiktig gjeld	402 977	273 106
Sum gjeld	402 977	273 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	586 938	1 134 662



Organisasjonsnr: 926 668 188
STOREBUKTA 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



Årsmøte 2023

2184 Storebukta Boligsameie





Til seksjonseierne i Storebukta Boligsameie

Velkommen til årsmøte mandag 17. april 2023 kl. 1800 i Kolben kulturhus, sal 2.

Det vises til tidligere varsel om tid og sted for årsmøtet, sendt ut på Vibbo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022 og øvrige saksdokumenter. Vi oppfordrer alle seksjonseiere om å sette seg godt inn i sakene som skal behandles.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand herr til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan kun avgis én stemme pr. seksjon

Alle som skal delta på årsmøtet må fylle ut vedlagte registreringsblankett. Det fylles ut bare én blankett for hver seksjon. De som ikke kan møte på årsmøtet, kan møte ved fullmektig. Dersom man ønsker å gi fullmakt til andre, må fullmakten på registreringskjemaet fylles ut. I så fall skal **hele** blanketten fylles ut og signeres av eier.

Registreringsblankett (og eventuell fullmakt) leveres ved inngangen til møtelokalet, og du får utlevert voteringskort som skal benyttes ved alle avstemninger under møtet.

Styret håper på god oppslutning på årsmøtet.

Vel møtt!

Kolbotn, 22. mars 2023

Styret i Storebukta Boligsameie

Kjell G. Pettersen
Styreleder



Storebukta Boligsameie

2184 Storebukta 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)



Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Storebukta Boligsameie
Finner sted mandag 17. april 2023 kl. 1800 i Kolben kulturhus, sal 2.
Registrering fra kl. 1730.

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
 - a. Valg av møteleder
 - b. Godkjenning av innkalling og sakliste
 - c. Godkjenning av stemmeberettigede
 - d. Valg av protokollfører
 - e. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder

- 2. Årsrapport for 2022**

- 3. Årsregnskap for 2022 med revisjonsberetning**

- 4. Fastsettelse av honorarer til styret**

- 5. Søknader om oppføring av pergola på takterrasse**

- 6. Orienteringssaker**
 - a. Budsjett for 2023
 - b. Vannmålere
 - c. Uteområdet
 - d. Oppfølging av klager og reklamasjoner

- 7. Valg**
 - a. Ett styremedlem for ett år
 - b. Ett varamedlem for ett år
 - c. Tre medlemmer til Valgkomiteen for ett år



Sak 2

Årsrapport for 2022

Vedlegg:

- Styrets årsrapport

Styrets forslag til vedtak:

Årsrapport for 2022 godkjennes.



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon

Fra 1. januar 2022 er OBOS Eiendomsforvaltning AS sameiets forretningsfører. Forretningsførers kontaktperson er Kjersti Hjelseth. Sameiets revisor fra samme tidspunkt er Alpha Revisjon AS.

Eiendommen

Storebukta Boligsameie er et registrert boligsameie i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 80 boligseksjoner, fordelt på 67 leiligheter og 13 townhouse. Leilighetene er fordelt på to lavblokker og townhouse på fem tomannsboliger/rekkehus. Sameiet er organisert etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Sameiet eier tomten, gnr. 240, bnr. 1057 i Nordre Follo kommune.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

HMS

Sameiet har internkontrollsystem i samsvar med lov og forskrift. Det er ikke meldt om personskader i 2022.

Brannsikring

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boligseksjonene. Eier/beboer har ansvaret for at røykvarsler og brannslukningsapparat er på plass og fungerer.

Det planlegges brannøvelse i 2023.

Ligningsoppgave for 2022

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameiebrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere gjennom Vibbo 10.02.23.



2. EIERSKIFTER

Det har vært åtte eierskifter i 2022.

3. STYRET

På ordinært årsmøte 25.04.22 ble det besluttet at styret skulle reduseres fra 7 til 5 styremedlemmer, samt ett varamedlem. Følgende ble valgt:

Styreleder Tom Viskjer, valgt frem til årsmøtet 2023
Styremedlem Tonje Riise, valgt frem til årsmøtet 2023
Styremedlem Terje Menkerud, valgt frem til årsmøtet 2024
Styremedlem Einar Engebretsen, valgt frem til årsmøtet 2024
Styremedlem Kjell G. Pettersen, valgt frem til årsmøtet 2024
Varamedlem Torunn Murstad Gløtta, valgt frem til årsmøtet 2023

På grunn av flytting og andre forhold ble det nødvendig å foreta suppleringsvalg til styret, og dette skjedde på ekstraordinært årsmøte 08.11.22, der Tim Viskjer, Tonje Riise og Torunn Murstad Gløtta trådte ut av styret. Følgende valg ble foretatt:

Styreleder Kjell G. Pettersen, valgt frem til årsmøtet 2024
Styremedlem Gro Brækken, valgt frem til årsmøtet 2023
Styremedlem Geir Høiland, valgt frem til årsmøtet 2024
Varamedlem Bente Elisabeth Foss, valgt frem til årsmøtet 2023

Etter dette har styret slik sammensetning:

Styreleder Kjell G. Pettersen

Styremedlemmer Terje Menkerud, Einar Engebretsen, Gro Brækken, Geir Høiland

Varamedlem Bente Elisabeth Foss.

På styremøtet 06.12.22 ble Terje Menkerud valgt til styrets nestleder.

4. STYRETS ARBEID

Generelt

Styret har hatt 10 styremøter og behandlet i alt 125 saker. Styret har benyttet informasjonssystemet VIBBO for jevnlig informasjon og oppdatering til seksjonseierne. Styret har også fått nyttig tilbakemelding gjennom dette systemet.

Tre av styrets medlemmer har deltatt på styrekurs i OBOS.

Fellesarealer

I forbindelse med ett-årsbefaring ble også utearealer og andre fellesarealer gjennomgått. Det ble avdekket en rekke mangler som det har vært arbeidet med å få utbedret. Fremdeles gjenstår det flere punkter. Utearealene vil bli gjennomgått på nytt til våren.

Støy

Situasjonen mht. avbøtende tiltak for å få redusert både støy fra jernbanen og trinnstøy i blokkene, er fremdeles uavklart. Styret har løpende kontakt med utbygger og entreprenør for å finne akseptable løsninger. Dette vil fortsatt ta tid.

Inneklima

Styret er ikke fornøyd med den rapporten utbygger har lagt frem og de foreslåtte tiltak for å bedre klimaet. Styret har derfor engasjert OBOS Prosjekt for å få en uhildet vurdering av de foreslåtte tiltak. Det foreligger ennå ingen konklusjon eller forslag til utvidede tiltak. Styret arbeider videre med saken.

Vannmålere

Styret konstaterte på et tidlig tidspunkt at det ikke var installert vannmålere i leilighetene, slik kommunens retningslinjer forutsetter. Det viser seg også at det ikke er plass til vannmålere i alle koblingsskapene, eller at det må foretas kostnadskrevende ombygging av skapene.

Styret har hatt løpende dialog med utbygger og Nordre Follo kommune med sikte på å få til en ordning der den enkelte ikke betaler mer enn nødvendig for vann. Saken ligger nå i kommunen, og til tross for løfter om snarlig behandling, har vi ikke hørt noe fra kommunen siden høsten 2022. Styret har derfor tatt saken opp med kommuneledelsen.

Vanninntrengning i garasjekjeller

Det har vært og er fortsatt store problemer med vann som trenger inn i garasjekjellerne. Entreprenør har gjort flere forsøk på å tette lekkasjer, uten at dette så langt har gitt ønskede resultater. Styret har hatt mye ekstra arbeid med dette og spesielt med nødvendige avbøtende tiltak når vannmengdene i garasjene har blitt for store. Styret konstaterer at de gjennomførte tiltak ikke på noen måte har vært tilstrekkelig, og har nå stilt krav til utbygger og entreprenør om at det settes inn de ressurser som er nødvendig for å finne årsaken til lekkasjene og at det deretter iverksettes alle tiltak som måtte være nødvendig for en permanent løsning. Styret krever også at alle nødvendige kostnader til midlertidige tiltak, dekkes av utbygger.

Serviceavtaler

Styret har fulgt opp gjeldende serviceavtaler for vaktmestertjenester, VVS, heis, elektriske anlegg, ventilasjon, garasjeporter, m.v. Basert på erfaringer vil avtalene bli gjennomgått for å sikre at vi har mest mulig målrettede og kostnadseffektive avtaler.



Styringssystemet for elbil-ladere

Vi har fått utvidet styringssystemet for elbil-ladere slik at disse har fått bedre lastfordeling og vi har nå kapasitet til at alle parkeringsplassene kan få installert lader. Dette vil medføre mindre nedetid og mer stabil drift på elbil-ladene.

Arbeidsgrupper

Det er opprettet følgende arbeidsgrupper:

Flagg-gruppe

Siri Engebretsen
Inger Lundgaard
Greta Gjerde
Knut Petter Stenslie
Svanhild Kvernaas

Garasjegruppe

Geir Høiland
Erik K. Torp
Hans A. Unneland
Ole Jørgen Vestby
Jan Frode Kalleberg
Elisabeth Hovda
Rolf Erik Pettersen
Kjell Kvernaas

Gruppen har ansvar for tilsyn og vedlikehold av garasjene, og har gjort en formidabel innsats, ikke minst i forbindelse med de utfordringene som vanninntrengning i garasjene medførte.

Det arbeides med å få i gang en arbeidsgruppe for hage og utearealer.

Andre saker

Styret har bl.a. arbeidet med

- Lekkasje fra overliggende balkonger. Her er utbedringsarbeider i gang og vil bli videreført i løpet av våren/forsommeren.
- Løpende kontroll og vedlikehold
- Kompensasjon for manglende dempelister på innedører
- Filterbyte til eierseksjonenes ventilasjonsanlegg
- Skilt og nøkler
- I juni ble det arrangert et uformelt beboertreff i sameiets uteområde. Deltakelsen var bra.



5. ÅRSREGNSKAPET

Generelt

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede stilling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak energikostnader samt vesentlige prisforhøyelser hos våre leverandører.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 677 595 som 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 dermed sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var på kr. 83 961. For å bedre arbeidskapitalen har styret økt felleskostnadene fra 01.01.2023.

Restanse felleskostnader

Ved årsskiftet var det kr. 4 915,- i restanser på andel av felleskostnadene. Forskuddsbetalt andel av felleskostnadene var på kr. 3 892,-. Purringer på manglende betaling blir sendt ca. 20. i hver måned.

6. BUDSJETT FOR 2023

Generelt

Budsjettet for 2023 forelegges årsmøtet til orientering. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet viser et overskudd på kr. 240 450, som forutsettes tilført egenkapital.

På budsjetteringstidspunktet ble økningen av felleskostnadene satt til 22 %.

Etter at årsregnskapet forelå, har styret måttet ta initiativ til ytterligere forhøyning av felleskostnadene. I styrets samarbeid med forretningsfører (OBOS), har styret kommet frem til en ytterligere 15 % økning av felleskostnadene. Denne økningen vil tre i kraft fra 1. mai 2023. Styret følger kostnadsutviklingen øye, og vil holde seksjonseierne orientert.



Styrets klare oppfatning er at det etter hvert vil være nødvendig å sette av øremerket del av egenkapitalen til fremtidige investeringer og vedlikehold. Dagens nivå på felleskostnadene gir i liten grad rom for dette.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr. 530 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energikostnadene vil holde seg høye også i 2023, men legger til grunn at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energibruk og energisparing. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger med 6,8 % fra 01.01.2023, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

Lån

Storebukta Boligsameie har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til elementene nevnt ovenfor, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester som sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte postene i budsjettet.

7. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Styret vil påpeke at også dette driftsåret har vært krevende. Etter et første driftsår som var både hektisk og utfordrende, har også siste år krevd mye arbeid og oppmerksomhet fra styrets side. Styret er overrasket over mengde av feil, mangler og reklamasjoner så pass lang tid etter overtakelsen. Styret konkluderer med at anlegget i realiteten ikke var leveringsklart på overtakelsestidspunktet. Styret er redd for at oppfølging av reklamasjoner vil pågå det meste av 2023.

Styret har lagt vekt på å ha en profesjonell dialog med Solon Eiendom, og deres hovedentreprenør AF. Meningsforskjellene har til tider vært betydelige. Styret vil vurdere om det er grunnlag for særskilte tiltak. Dette kan først gjøres når vi har fullstendig oversikt over hvordan arbeidet med reklamasjoner er avsluttet.

Styret vil gjerne takke de beboere som har påtatt seg oppgaver i arbeidsgrupper og på annen måte. Det har vært til stor hjelp for styret og sameiet.



Kolbotn, 21. mars 2023
I styret for Storebukta Boligsameie

Kjell G Pettersen
Styreleder

Terje Menkerud
Styrets nestleder

Einar Engebretsen
Styremedlem

Geir Høiland
Styremedlem

Gro Brækken
Styremedlem

Bente Elisabeth Foss
Varamedlem



Sak 3

Årsregnskap for 2022 med revisjonsberetning

Vedlegg:

- Årsregnskap
- Revisjonsberetning

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsregnskapet for 2022 godkjennes
2. Revisjonsberetningen tas til orientering
3. Årets underskudd, kr. 677595, føres mot egenkapital.



STOREBUKTA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 926 668 188, KUNDENR. 2184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 012 878	1 376 103	2 906 000	3 948 000
Andre inntekter	3	192 067	2 155 357	0	120 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 204 945	3 531 459	2 906 000	4 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 085	0	-16 500	-31 000
Styrehonorar	5	-270 000	0	-120 000	-210 000
Avskrivninger	13	-50 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 097	0	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-166 275	-108 558	-110 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-34 523	0	-10 000	-20 000
Kontingenter		0	0	-2 050	-2 050
Drift og vedlikehold	8	-642 317	-1 037 109	-520 000	-530 000
Forsikringer		-257 012	-161 641	-250 000	-270 000
Kommunale avgifter		0	0	-540 000	0
Energi/fyring	9	-1 459 740	-874 848	-1 086 000	-1 440 000
TV- anlegg/bredbånd		-332 009	-227 987	-287 000	-336 000
Andre driftskostnader	10	-611 868	-259 530	-321 000	-582 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 884 926	-2 669 674	-3 274 550	-3 548 550
DRIFTSRESULTAT		-679 981	861 785	-368 550	519 450
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 526	255	0	0
Finanskostnader	12	-139	-485	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 386	-229	0	0
ÅRSRESULTAT		-677 595	861 556	-368 550	519 450
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-677 595			



Storebukta Boligsameie

STOREBUKTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 668 188, KUNDENR. 2184

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	100 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		100 000	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 915	44 224
Forskuddsbetalte kostnader		3 892	199 320
Andre kortsiktige fordringer	14	39 825	0
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		438 097	891 118
Sparekonto OBOS-banken		209	0
SUM OMLØPSMIDLER		486 938	1 134 661
SUM EIENDELER		586 938	1 134 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	183 961	861 556
SUM EGENKAPITAL		183 961	861 556
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 052	26 235
Leverandørgjeld		372 925	0
Annen kortsiktig gjeld		0	246 871
SUM KORTSIKTIG GJELD		402 977	273 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 938	1 134 661
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre Follo, 17.02.2023			
Styret i Storebukta Boligsameie			
Kjell Gunter Pettersen /s/	Gro Brækken /s/	Einar Jan Engebretsen /s/	
Geir Høiland /s/	Terje Menkerud /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad leiligheter	1 310 411
Felleskostnad leiligheter likt	722 634
Felleskostnad townhouse likt	169 936
Felleskostnad townhouse	349 462
Internett townhouse	49 764
Internett leiligheter	256 476
Parkering townhouse	30 600
Parkering leilighet	123 595
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 012 878

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Skilt	1 111
Elbillading	190 956
SUM ANDRE INNETEKTER	192 067



Storebukta Boligsameie

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-13
Arbeidsgiveravgift	-38 072
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 085

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 308, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 097.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-23 618
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 905
SUM KONSULENTHONORAR	-34 523

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-76 331
Drift/vedlikehold VVS	-70 765
Drift/vedlikehold elektro	-53 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 442
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-18 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 681
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 541
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 283
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-642 317

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-449 821
Fjernvarme	-1 009 919
SUM ENERGI / FYRING	-1 459 740

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER



Storebukta Boligsameie

Lokalleie	-12 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 134
Driftsmateriell	-47 726
Vaktmestertjenester	-323 360
Renhold ved firmaer	-133 006
Snørydding	-11 825
Andre fremmede tjenester	-19 108
Trykksaker	-107
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 308
Andre kontorkostnader	-33 971
Porto	-120
Bilgodtgjørelse	-91
Reisekostnader	-36
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 882
Velferdskostnader	-3 893
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-611 868

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS- banken	894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 631
SUM FINANSINTEKTER	2 526

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	-139

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV

Kostpris 2022	150 000
Avskrevet i år	-50 000
	100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	100 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

50 000

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	17 264
Elbillading desember 2022	22 561
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	39 825



Storebukta Boligsameie

NOTE: 15

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2022	2021
Andel leiligheter	145 054	682 604
Andel townhouse	38 907	178 952
SUM EGENKAPITAL	183 961	861 556



Til årsmøtet i Storebukta Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Storebukta Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Sak 4

Fastsettelse til honorarer til styret

Årsmøtet 2022 fattet bl.a. slikt vedtak:

For regnskapsåret 2022 budsjetteres med kr. 210 000. Det legges til grunn at styret består av styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem. Det legges videre til grunn at varamedlemmet har møteplikt til styremøtene og følgelig også skal ha honorar.

Styret foreslår derfor at honorarene for 2022 fastsettes i samsvar med dette. Styret budsjetterer ikke med noen endring for 2023.

Styrets forslag til vedtak:

1. For regnskapsåret 2022 fastsettes godtgjørelsen til kr. 30 000 pr. medlem, herunder varamedlemmet, og kr. 60 000 for styreleder. Til sammen kr. 210 000.
2. For regnskapsåret 2023 budsjetteres med uendret beløp, kr. 210 000.

Sak 5

Søknader om oppføring av pergola på takterrasse

Vedlegg:

- Søknad fra Fredrik Hystad, Theodor Hansens vei 7 A
- Søknad fra Berit Braskereid, Theodor Hansens vei 7 C

Generelt

Det er avklart at oppføring av pergola på takterrasse omfattes av vedtektene § 7.3, jf. § 7.10, som innebærer at søknader skal avgjøres av årsmøtet. Det kreves 2/3 flertall. Det er videre avklart at slik oppføring er søknadspliktig til kommunen. Slik søknad kan skjje etter at sameiet har gitt sin tillatelse.

Det visesm også til den generelle orientering som ble gitt på ekstraordinært årsmøte i november 2022.

Theodor Hansens vei 7 A, Fredrik Hystad.

Det vises til søknad med tegning. Pergola er allerede oppført, uten at det er søkt om tillatelse slik vedtektene forutsetter. Søknaden må imidlertid behandles som om byggverket ikke var oppført. Søker viser til at ingen av naboene har innvendinger mot installasjonen. Slik installasjonen er plassert kan den neppe sies å være til sjenanse for omgivelsene. Den er kun synlig fra friområdet bak husrekken.

Selv om styret mener man skal ha en restriktiv holdning til alt som innebærer fasadeendringer, er styret likevel kommet til at byggverket bør kunne godkjennes.

Theodor Hansens vei 7 C, Berit Braskereid.

Det vises til søknad med skisse. Pergola er allerede oppført uten at det er søkt om tillatelse slik vedtektene forutsetter. Søknaden må imidlertid behandles som om byggverket ikke var oppført. Søker viser til at plasseringen på terrassen er eneste mulige, pga. verandadør og markise.

Etter styrets oppfatning stiller denne saken seg annerledes enn øvrige tilsvarende søknader. Byggverket er eksponert i så å si alle retninger og klart synlig. Det er neppe tvil om at dette innebærer et synlig inngrep i fasaden, og kan følgelig oppfattes som sjenerende. Det er viktig å holde en konsekvent linje



i alle tiltak som endrer det visuelle inntrykk av fasaden. Etter styrets oppfatning bør søknaden derfor ikke godkjennes. Skulle årsmøtet slutte seg til styrets innstilling, og avslå søknaden, må konsekvensen være at byggverket må fjernes.

Styrets forslag til vedtak:

1. Søknad om oppføring av pergola i Theodor Hansens vei 7 A, godkjennes. Søker må sørge for at det sendes søknad til bygningsmyndighetene. Kopi av søknaden skal sendes styret
2. Søknad om oppføring av pergola i Theodor Hansens vei 7 C, godkjennes ikke.



Arkivert: mandag 27. mars 2023 10:49:49
Fra: storebukta.boligsameie@styrerommet.no
Sendt: boundary=""
Til: [Kjell Gunter Pettersen](mailto:Kjell.Gunter.Pettersen)
Emne: FWD: Søknad om oppsett av pergola i F01.
Følsomhet: Normal

Fra: "Fredrik Hystad" <fredrik@framkampsport.no>
Sent: 06.03.2023 00:38
Til: storebukta.boligsameie@styrerommet.no
Emne: Søknad om oppsett av pergola i F01.

Jeg beklager den forsinkede tilbakemeldingen. På grunn av jobbforpliktelser har jeg dessverre ikke hatt anledning til å behandle forespørselen før nå.

Med dette brevet søker jeg om tillatelse til å installere en pergola på takterrassen til min enhet, F01(7A).

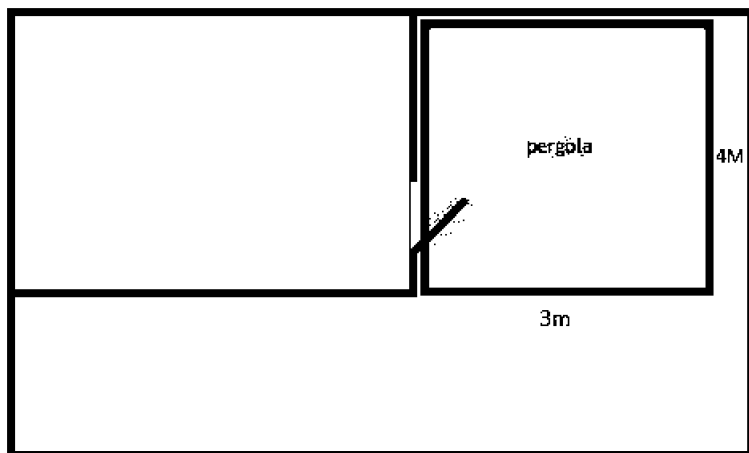
Pergolaen jeg har anskaffet er av samme merke som den som tidligere har blitt montert hos 7C og søkt om i 5A, Pergolux Pergola i pulverlakkert aluminium (antrasitt) med en størrelse på 3x4 meter.

Pergolaen er frittstående og har bli boltet til gulvet med skruer. Jeg legger ved en illustrasjon som viser den foreslåtte plasseringen.

Ønsker å understreke at pergolaen ikke har bli festet til fasaden, innglasset med isolerglass eller på noen annen måte ombygd til et oppholdsrom for beboerne.

Jeg ønsker å tilføye at ingen av naboene i min rekke har uttrykt noen innvendinger mot installasjonen.

Jeg håper dette brevet vil være tilfredsstillende og at styret vil gi meg tillatelse til å beholde pergolaen på takterrassen til min enhet, F01.



--
Vennlig hilsen

Fredrik Hystad
Medeier / Instruktør

FRAM kampsport
Kolbotnveien 7 (2 etg. i Sentrumsbygget)
1410 Kolbotn www.framkampsport.no
Mob: +47 930 08 433



Formell søknad



Berit Braskereid
Eier

30. januar kl. 13.03

Hei, viser til deres mail av 27/1 og takker for påminnelsen.

Vedlegger herved formell søknad på pergola.

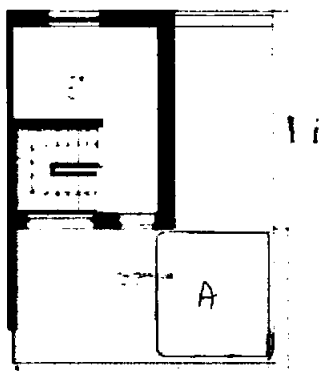
Pergolaen er av samme type og gode kvalitet samt fra samme leverandør (Pergolux) som vist til i søknad godkjent på siste årsmøte.

Plassering, se skisse A, som er eneste mulige plassering pga verandadør, er mht behov for solskjerming der det ikke er mulighet for montering av markise og som samtidig ivaretar plan og bygningsetaten sine krav til avstand til nabo og med definisjon som et enkelt tiltak (mindre enn 15 m²)

Mvh
Berit Braskereid
TH 7C.



Skisse Pergola .pdf



A. Pergula 3 + 3 meter



Sak 6.

Orienteringssaker

Styret vil orientere muntlig om følgende saker:

1. Budsjett for 2023. Budsjettet finnes i høyre kolonne i årsregnskapet.
2. Vannmålere
3. Uteområdet
4. Oppfølging av klager og reklamasjoner overfor Solon
5. Diverse rutiner og praktiske spørsmål
6. Brannøvelse

Styrets forslag til vedtak:

Tas til orientering.



Sak 7

Valg

Vedlegg:

Valgkomiteens innstilling.

Storebukta boligsameie

Valgkomiteens innstilling 2023

- **Styret**
- Styreleder Kjell G. Pettersen - Ikke på valg
- Styremedlem Terje Menkerud - Ikke på valg
- Styremedlem Einar Engebretsen - Ikke på valg
- Styremedlem Geir Høiland - Ikke på valg
- Styremedlem Gro Brækken - Gjenvalg for ett år (ikke to år, etter eget ønske)
- Varamedlem Bente Elisabeth Foss - Gjenvalg for ett år

Storebukta boligsameie

Valgkomiteens innstilling 2023

- **Valgkomiteen**
- Odd Nygård - Gjenvalg
- Kjell Kvernaas - Gjenvalg
- Geir Håbesland - Gjenvalg



Storebukta Boligsameie



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.