



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 084 332  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SE. OLAUSSENGÅRDEN  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Sajjad Ahmed Khan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 155 217	2 901 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 155 217</b>	<b>2 901 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	233 905	93 585
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 747 324	2 820 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 981 228</b>	<b>2 914 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>173 989</b>	<b>-12 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 624	15 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 624</b>	<b>15 761</b>
Annen rentekostnad		24 896	29 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 896</b>	<b>29 493</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 272</b>	<b>-13 732</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>163 716</b>	<b>-26 678</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>163 716</b>	<b>-26 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	151 035	-151 035
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	12 682	124 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18	1 681
Andre fordringer		248 609	369 485
<b>Sum fordringer</b>		<b>248 627</b>	<b>371 166</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	789 091	592 976
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>789 091</b>	<b>592 976</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	12 682	0
Udekket tap	11	0	-151 035
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 682</b>	<b>151 035</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 682</b>	<b>-151 035</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	660 406	708 388
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>660 406</b>	<b>708 388</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>660 406</b>	<b>708 388</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		253 158	291 754
Annen kortsiktig gjeld		111 472	115 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 630</b>	<b>406 789</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 025 036</b>	<b>1 115 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 484491

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 084 332  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SE. OLAUSSENGÅRDEN  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Sajjad Ahmed Khan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 987 084 332  
SE. OLAUSSENGÅRDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 155 217	2 901 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 155 217</b>	<b>2 901 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	233 905	93 585
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 747 324	2 820 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 981 228</b>	<b>2 914 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>173 989</b>	<b>-12 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 624	15 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 624</b>	<b>15 761</b>
Annen rentekostnad		24 896	29 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 896</b>	<b>29 493</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 272</b>	<b>-13 732</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>163 716</b>	<b>-26 678</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>163 716</b>	<b>-26 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	151 035	-151 035
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	12 682	124 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>



Organisasjonsnr: 987 084 332  
SE. OLAUSSENGÅRDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18	1 681
Andre fordringer		248 609	369 485
Sum fordringer		248 627	371 166
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	789 091	592 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 091	592 976
Sum omløpsmidler		1 037 717	964 141
SUM EIENDELER		1 037 717	964 141
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	12 682	0
Udekket tap	11	0	-151 035
Sum opptjent egenkapital		12 682	151 035
Sum egenkapital		12 682	-151 035
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	660 406	708 388
Sum annen langsiktig gjeld		660 406	708 388
Sum langsiktig gjeld		660 406	708 388
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



Leverandørgjeld	253 158	291 754
Annen kortsiktig gjeld	111 472	115 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>364 630</b>	<b>406 789</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 025 036</b>	<b>1 115 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>



Organisasjonsnr: 987 084 332  
SE. OLAUSSENGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

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**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 141 268	1 963 020	3 178 000	3 426 000
Andre inntekter	2	13 949	938 528	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 155 217</b>	<b>2 901 548</b>	<b>3 178 000</b>	<b>3 426 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	28 905	8 585	13 000	20 000
Styreonorar	4	205 000	85 000	150 000	100 000
Revisjonshonorar	4	4 875	4 825	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		71 652	69 972	70 000	75 000
Konsulenttjenester	5	2 165	69 236	70 000	20 000
Drift og vedlikehold	6	463 107	831 072	555 000	320 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	1 750 000	0
Forsikringer		163 038	119 814	120 000	150 000
Festeavgift		1 067 150	989 724	1 010 000	1 075 000
Kommunale avgifter		656 623	503 343	550 000	650 000
Energi/fyring	7	110 888	42 141	65 000	90 000
Kabel-TV og bredbånd	8	186 776	164 737	170 000	170 000
Andre driftskostnader	9	21 050	26 045	28 000	28 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 981 228</b>	<b>2 914 494</b>	<b>4 557 000</b>	<b>2 704 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>173 989</b>	<b>-12 946</b>	<b>-1 379 000</b>	<b>722 000</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		14 624	15 761	1 000	1 000
Rentekostnader		24 896	29 493	65 000	26 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-10 272</b>	<b>-13 732</b>	<b>-64 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>	<b>-1 443 000</b>	<b>697 000</b>
Overført til/fra egenkapital	11	12 682	124 357	0	0
Udekket tap	11	0	-151 035	0	0
Reduksjon udekket tap	11	151 035	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5064 Sameiet Olaussengården



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18	1 681
Kortsiktige fordringer		30 118	170 885
Forsuddsbetalte kostnader		218 491	198 600
Bank		789 088	592 973
Skattetrekkkonto	10	3	3
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	11	12 682	0
Udekket tap	11	0	-151 035
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 682</b>	<b>-151 035</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	12	660 406	708 388
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>660 406</b>	<b>708 388</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	3 429
Leverandørgjeld		253 158	291 754
Påløpne renter		0	134
Annen kortsiktig gjeld		111 472	111 472
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 630</b>	<b>406 789</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 025 036</b>	<b>1 115 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>

Styret i Sameiet Olaussengården

Sajjad Ahmed Khan  
Styreleder

Kaja Roskifte Anker-Rasch  
Styremedlem

Ole Jørgen Aalerud  
Styremedlem

Frank Finstad  
Styremedlem

Per Wilhelm Johnsen  
Styremedlem

5064 Sameiet Olaussengården



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 061 150	1 963 020
Andre Leieinntekter	1 080 118	0
<b>Sum</b>	<b>3 141 268</b>	<b>1 963 020</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	2 983	0
Andre innbetalinger	10 966	938 528
<b>Sum</b>	<b>13 949</b>	<b>938 528</b>



### NOTER

#### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	28 905	11 985
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 400
<b>Sum</b>	<b>28 905</b>	<b>8 585</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	205 000	85 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 875	4 825
<b>Sum</b>	<b>209 875</b>	<b>89 825</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

#### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	64 213
Andre forvaltnings tjenester	2 165	5 024
<b>Sum</b>	<b>2 165</b>	<b>69 236</b>

#### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	95 453	63 478
Vedlikehold VVS	9 443	5 663
Vedlikehold elektro	2 704	16 372
Vedlikehold utvendige anlegg	5 629	102 923
Heiskostnader	33 700	110 209
Vedlikehold garasjer	7 116	241 288
Brannsikring	2 663	3 268
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	140 475	0
Egenandel forsikringskader	10 000	10 000
Vaktmestertjenester	43 913	43 053
Renholdstjenester	112 011	107 674
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	127 145
<b>Sum</b>	<b>463 107</b>	<b>831 072</b>

5064 Sameiet Olaussengården



**NOTER**

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	110 888	42 141
<b>Sum</b>	<b>110 888</b>	<b>42 141</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	186 776	164 737
<b>Sum</b>	<b>186 776</b>	<b>164 737</b>

**Note 9 - Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sjøpeltømming/Container	3 483	3 670
Lyspærer, sikringer m.m.	12 597	8 067
Nøkler, låser og skilt	0	2 052
Møter, kurs, konferanser	0	750
Kostnader tillitsvalgte	0	4 213
Generalforsamling/årsmøte	2 297	2 737
Porto	0	1 462
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 674	2 655
Velferdskostnader	0	477
Øreavrunding	0	-38
<b>Sum</b>	<b>21 050</b>	<b>26 045</b>

**Note 10 - Bundne midler**

	<b>Balanse 31.12.21</b>	<b>Balanse 31.12.20</b>
Bankinnskudd for skattetrekk	3	3
<b>Sum</b>	<b>3</b>	<b>3</b>



**NOTER**

**Note 11 - Opptjent egenkapital**

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	0	-124 357
Udekket tap 01.01	-151 035	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	12 682	124 357
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	151 035	-151 035
Sum opptjent egenkapital 31.12	12 682	0
Udekket tap 31.12	0	-151 035
Annen egenkapital 31.12	12 682	0
Sum egenkapital 31.12	12 682	0

**Note 12 - Gjeldsbrevlån**

Kreditor:	OBOS-Banken AS
Lånenummer:	98207362735
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	31.01.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	708 388
Avdrag i perioden:	47 982
Lånesaldo 31.12:	660 406
Saldo 5 år frem i tid:	397 689



**NOTER**

**Note 13 - Arbeidskapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>557 353</b>	<b>629 328</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	163 717	-26 678
Avdrag langsiktig gjeld	-47 982	-45 297
B. Årets endringer arbeidskapital	115 735	-71 975
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>673 088</b>	<b>557 353</b>
Omløpsmidler	1 037 717	964 141
- Kortsiktig gjeld	364 630	406 789
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>673 088</b>	<b>557 353</b>



Resultat og balanse med noter for Sameiet Olaussengården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Olaussengården**

Styreleder	Sajjad Ahmed Khan (sign.)	25.03.2022
Styremedlem	Per Wilhelm Johnsen (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Frank Finstad (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Ole Jørgen Aalerud (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Kaja Roskifte Anker-Rasch (sign.)	25.03.2022



## Sameiet Olaussengården - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Sajjad Ahmed Khan, Strømsveien 43  
Styremedlem, Frank Finstad, Strømsveien 43  
Styremedlem, Per Wilhelm Johnsen, Sørkedalsveien 41  
Styremedlem, Ole Jørgen Aalerud, Skogveien 23  
Styremedlem, Kaja Roskifte Anker-Rasch, Egnehjemveien 35  
Varamedlem, Laila Rønsåsbyørg Gjerde, Strømsveien 43  
Varamedlem, Rolf Sjøe, Strømsveien 43  
Varamedlem, Olav Ytrehorn, Strømsveien 43  
Varamedlem, Sissel Margrethe Strandset Karsrud, Strømsveien 43

### Selskapsinformasjon

Sameiet Olaussengården har organisasjonsnummer 987084332

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 987084332.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Sameiet Olaussengården , 987084332.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Sameiet, eiendommen og bygningene

Sameiet Olaussengården ble stiftet år 2000.

Sameiet består av 41 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger med adresse Strømsveien 43.

I tillegg er det 3 næringsseksjoner.

Eiendommen har festekontrakt på gnr 77, bnr 99 i Lillestrøm kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

### Styrets arbeid



Siden ordinær generalforsamling møtedato er ikke fastsatt har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes: **Beskriv med egne ord – dette er kun eksempler på ting som kan omtales.**

- Ny avfallsløsning
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Utskifting av heis. Utskifting av membran på felles takterasse
- Serviceavtaler og kontroll av brannsløkningsapparater og røykvarslere : Avtaler på heis, leddport, vaktmestertjeneste.
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester: Vaktmesteravtale og renholdsavtale

**Hvis tvist eller begynnende tvist, må dette beskrives:**

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

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 173 989 og et positivt årsresultat på kr 163 717.

Styret foreslår at kr 12 682 av årsresultatet tillegges opptjent egenkapital og at kr 151 035 av årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Noe høyere styrehonorar grunnet ekstern styreleder
- Økte forsikringskostnader
- Økte energikostnader

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 673 088.

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. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er ikke budsjettert med en økning.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 0% i forhold til 2021. Styret vil vurdere dette på nytt etter årsmøte 2022.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

**Her bør budsjettert vedlikehold 2022 kommenteres. Dersom det er behov for låneopptak eller andre ekstraordinære tiltak, bør dette opplyses om.**

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

## Forsikring

### Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 86188376. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Gjensidige.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene.

Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no).

Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

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.



## Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no).

## Kabel-TV og bredbånd

**Noen selskap har andre signalleverandører og må tilpasse informasjonen.**

### **Telia (tidligere Get)**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

**Angi dersom kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.**

### **Telenor (tidligere Canal Digital)**

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/](http://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/) for mer informasjon.

**Angi dersom kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.**

## Parkering og lading av bil

Sameiet har 44 garasjer og 5 biloppstillingsplasser,

- Alle garasjeplasser er klargjort for lading.

## Driften av sameiet

Sameiet har avtale med selskap om vaktmestertjeneste: Facilitec

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

Renhold i fellesarealene utføres av 2-clean.

Sameiets styre har kontortid i forkant av styremøter og kan kontaktes på epost. Styret har også en forslagskasse.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 141 268	1 963 020	3 178 000	3 426 000
Andre inntekter	2	13 949	938 528	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 155 217</b>	<b>2 901 548</b>	<b>3 178 000</b>	<b>3 426 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	28 905	8 585	13 000	20 000
Styreonorar	4	205 000	85 000	150 000	100 000
Revisjonshonorar	4	4 875	4 825	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		71 652	69 972	70 000	75 000
Konsulenttjenester	5	2 165	69 236	70 000	20 000
Drift og vedlikehold	6	463 107	831 072	555 000	320 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	1 750 000	0
Forsikringer		163 038	119 814	120 000	150 000
Festeavgift		1 067 150	989 724	1 010 000	1 075 000
Kommunale avgifter		656 623	503 343	550 000	650 000
Energi/fyring	7	110 888	42 141	65 000	90 000
Kabel-TV og bredbånd	8	186 776	164 737	170 000	170 000
Andre driftskostnader	9	21 050	26 045	28 000	28 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 981 228</b>	<b>2 914 494</b>	<b>4 557 000</b>	<b>2 704 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>173 989</b>	<b>-12 946</b>	<b>-1 379 000</b>	<b>722 000</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		14 624	15 761	1 000	1 000
Rentekostnader		24 896	29 493	65 000	26 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-10 272</b>	<b>-13 732</b>	<b>-64 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>	<b>-1 443 000</b>	<b>697 000</b>
Overført til/fra egenkapital	11	12 682	124 357	0	0
Udekket tap	11	0	-151 035	0	0
Reduksjon udekket tap	11	151 035	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>163 717</b>	<b>-26 678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5064 Sameiet Olaussengården



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18	1 681
Kortsiktige fordringer		30 118	170 885
Forsuddsbetalte kostnader		218 491	198 600
Bank		789 088	592 973
Skattetrekkkonto	10	3	3
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	11	12 682	0
Udekket tap	11	0	-151 035
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 682</b>	<b>-151 035</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	12	660 406	708 388
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>660 406</b>	<b>708 388</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	3 429
Leverandørgjeld		253 158	291 754
Påløpne renter		0	134
Annen kortsiktig gjeld		111 472	111 472
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 630</b>	<b>406 789</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 025 036</b>	<b>1 115 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 037 717</b>	<b>964 141</b>

Styret i Sameiet Olaussengården

Sajjad Ahmed Khan  
Styreleder

Kaja Roskifte Anker-Rasch  
Styremedlem

Ole Jørgen Aalerud  
Styremedlem

Frank Finstad  
Styremedlem

Per Wilhelm Johnsen  
Styremedlem

**5064 Sameiet Olaussengården**



## NOTER

### 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 061 150	1 963 020
Andre Leieinntekter	1 080 118	0
<b>Sum</b>	<b>3 141 268</b>	<b>1 963 020</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	2 983	0
Andre innbetalinger	10 966	938 528
<b>Sum</b>	<b>13 949</b>	<b>938 528</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	28 905	11 985
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 400
<b>Sum</b>	<b>28 905</b>	<b>8 585</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	205 000	85 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 875	4 825
<b>Sum</b>	<b>209 875</b>	<b>89 825</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	64 213
Andre forvaltnings tjenester	2 165	5 024
<b>Sum</b>	<b>2 165</b>	<b>69 236</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	95 453	63 478
Vedlikehold VVS	9 443	5 663
Vedlikehold elektro	2 704	16 372
Vedlikehold utvendige anlegg	5 629	102 923
Heiskostnader	33 700	110 209
Vedlikehold garasjer	7 116	241 288
Brannsikring	2 663	3 268
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	140 475	0
Egenandel forsikringskader	10 000	10 000
Vaktmestertjenester	43 913	43 053
Renholdstjenester	112 011	107 674
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	127 145
<b>Sum</b>	<b>463 107</b>	<b>831 072</b>

5064 Sameiet Olaussengården



**NOTER**

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	110 888	42 141
<b>Sum</b>	<b>110 888</b>	<b>42 141</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	186 776	164 737
<b>Sum</b>	<b>186 776</b>	<b>164 737</b>

**Note 9 - Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sjøpeltømming/Container	3 483	3 670
Lyspærer, sikringer m.m.	12 597	8 067
Nøkler, låser og skilt	0	2 052
Møter, kurs, konferanser	0	750
Kostnader tillitsvalgte	0	4 213
Generalforsamling/årsmøte	2 297	2 737
Porto	0	1 462
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 674	2 655
Velferdskostnader	0	477
Øreavrundning	0	-38
<b>Sum</b>	<b>21 050</b>	<b>26 045</b>

**Note 10 - Bundne midler**

	<b>Balanse 31.12.21</b>	<b>Balanse 31.12.20</b>
Bankinnskudd for skattetrekk	3	3
<b>Sum</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**5064 Sameiet Olaussengården**



**NOTER**

**Note 11 - Opptjent egenkapital**

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	0	-124 357
Udekket tap 01.01	-151 035	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	12 682	124 357
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	151 035	-151 035
Sum opptjent egenkapital 31.12	12 682	0
Udekket tap 31.12	0	-151 035
Annen egenkapital 31.12	12 682	0
Sum egenkapital 31.12	12 682	0

**Note 12 - Gjeldsbrevlån**

Kreditor:	OBOS-Banken AS
Lånenummer:	98207362735
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	31.01.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	708 388
Avdrag i perioden:	47 982
Lånesaldo 31.12:	660 406
Saldo 5 år frem i tid:	397 689

5064 Sameiet Olaussengården



**NOTER**

**Note 13 - Arbeidskapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>557 353</b>	<b>629 328</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	163 717	-26 678
Avdrag langsiktig gjeld	-47 982	-45 297
B. Årets endringer arbeidskapital	115 735	-71 975
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>673 088</b>	<b>557 353</b>
Omløpsmidler	1 037 717	964 141
- Kortsiktig gjeld	364 630	406 789
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>673 088</b>	<b>557 353</b>



Resultat og balanse med noter for Sameiet Olaussengården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Olaussengården**

Styreleder	Sajjad Ahmed Khan (sign.)	25.03.2022
Styremedlem	Per Wilhelm Johnsen (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Frank Finstad (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Ole Jørgen Aalerud (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Kaja Roskifte Anker-Rasch (sign.)	25.03.2022



Til årsmøtet i Sameiet Olaussengården

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Olaussengårdens årsregnskap som viser et overskudd på kr 163 717. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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)





## *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>.

Lillestrøm, 27. mars 2022  
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)

