



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 608 265
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMEREN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 987 148	1 887 673
Sum inntekter		1 987 148	1 887 673
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 471 752	1 504 305
Sum kostnader		1 563 032	1 595 585
Driftsresultat		424 116	292 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 276	1 197
Sum finansinntekter		9 276	1 197
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 276	1 197
Ordinært resultat før skattekostnad		433 392	293 285
Ordinært resultat etter skattekostnad		433 392	293 285
Årsresultat		433 392	293 285
Totalresultat		433 392	293 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 392	293 285
Sum overføringer og disponeringer		433 392	293 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 546	49 606
Sum fordringer		58 546	49 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 507 936	1 152 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 507 936	1 152 666
Sum omløpsmidler		1 566 481	1 202 272
SUM EIENDELER		1 566 481	1 202 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 489 114	1 055 722
Sum opptjent egenkapital		1 489 114	1 055 722
Sum egenkapital		1 489 114	1 055 722
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		55 520	98 653
Annen kortsiktig gjeld		21 847	47 896
Sum kortsiktig gjeld		77 367	146 550
Sum gjeld		77 367	146 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 566 481	1 202 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360007

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 608 265
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMEREN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 986 608 265
SAMEIET HAMMEREN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 987 148	1 887 673
Sum inntekter		1 987 148	1 887 673
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 471 752	1 504 305
Sum kostnader		1 563 032	1 595 585
Driftsresultat		424 116	292 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 276	1 197
Sum finansinntekter		9 276	1 197
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 276	1 197
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		433 392	293 285
Årsresultat		433 392	293 285
Totalresultat		433 392	293 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 392	293 285
Sum overføringer og disponeringer		433 392	293 285



Organisasjonsnr: 986 608 265
SAMEIET HAMMEREN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 546	49 606
Sum fordringer		58 546	49 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 507 936	1 152 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 507 936	1 152 666
Sum omløpsmidler		1 566 481	1 202 272
SUM EIENDELER		1 566 481	1 202 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 489 114	1 055 722
Sum opptjent egenkapital		1 489 114	1 055 722



Sum egenkapital	1 489 114	1 055 722
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	55 520	98 653
Annen kortsiktig gjeld	21 847	47 896
Sum kortsiktig gjeld	77 367	146 550
Sum gjeld	77 367	146 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 566 481	1 202 272



Organisasjonsnr: 986 608 265
SAMEIET HAMMEREN TERRASSE

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

1152 Sameiet Hammeren Terrasse





Til seksjonseierne i Sameiet Hammeren Terrasse

Velkommen til årsmøte, 08. mars.2023 - kl. 18.00.

Sted: Kirkeveien 24, 2008 Fjerdingby – Menighetshuset nedenfor gamlekirka i Rælingen

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 Sameiet Hammeren Terrasse 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 Sameiet Hammeren Terrasse
avholdes 08. mars.2023 - kl. 18.00.
Sted: Kirkeveien 24, 2008 Fjerdingby – Menighetshuset nedenfor gamlekirka i
Rælingen**

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) Varmepumper type og montering/plassering. Orientering av leverandør, Ketil Raaum.
- B) Endre vedtekter/varmepumpe.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 20.02.2023
Styret i Sameiet Hammeren Terrasse

Steinar Fagernes /s/

Jan Petter Larsen /s/

Ann-Mari Roel /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Fagernes	Hammarstoppen 15
Styremedlem	Jan Petter Larsen	Hammarstoppen 13
Styremedlem	Ann-Mari Roel	Hammarstoppen 17
Varamedlem	Randi Haugom Østby	Hammarstoppen 17
Varamedlem	Kjell Moen	Hammarstoppen 15

Valgkomiteen

Anne Aarseth	Hammarstoppen 13
Randi Kjensmoen	Hammarstoppen 13

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Hammarstoppen 15. Styret kan kontaktes på telefon 41612244, og stfager@hotmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Hammeren Terrasse

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Hammeren Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986608265, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

98 122

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

Sameiet Hammeren Terrasse 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 EY.



Styrets arbeid

Perioden året 2022.

- Gjennomført 7 styremøter.
- Utført graving av utløp/avrenning på første plan mot Svellet.
- Utført div. Arbeid på takrenner, takskjegg og underliggende plater, Vedlikehold.
- Dialog med kommunen og utbygger vedr. Bygging på nabotomt.
- Reparasjon av tak og vegg i leilighet nr. 31. Råte og innsektangrep grunnet tidligere vannlekkasje.
- Nett og TV avtale endret fra Get til Telia.
- Gjennomført vårdugnad med beplantning av utearealer.
- Organisert reparasjon av to vannlekkasjer i nr. 15. Forsikringsaker og noe kostnader for eiere.

Alle vinduer vedlikeholdes fra innsiden i perioden til skifte er nødvendig. Anbefales av spesialist. Skifte kan da muligens utsettes opp til 50 års alder.

Arbeider	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År	Sum
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Inntekt/fellesutgifter												
økning/konsumprisindeksen.	1 980 000	2 000 000	2 060 000	2 120 000	2 185 000	2 251 000	2 318 000	2 388 000	2 460 000	2 534 000	2 610 000	
OBOS	90 000	90 000	95 000	95 000	100 000	100 000	100 000	100 000	110 000	110 000	110 000	1 100 000
Styrehonorar	80 000	80 000	85 000	85 000	85 000	90 000	90 000	90 000	95 000	95 000	95 000	970 000
Løpende vedlikehold	350 000	350 000	350 000	400 000	400 000	400 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	4 500 000
Snørydding	15 000	15 000	15 000	20 000	20 000	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000	25 000	225 000
Maling av branndører.	60 000									60 000		120 000
Maling av takskjegg mot syd. (lift)	40 000								50 000			90 000
Utv. maling av blokkene m/terassetak		300 000									350	300 350
Rense/male terrassebæring/rekkverk		70 000							70 000			140 000
Avtrekksvifter på takene			60 000		60 000		60 000		90 000	90 000		200 000
Sjekke/rep. av tak. Blikk og papp.		50 000		50 000				50 000		50 000		200 000
Vedlikehold av utearealer	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	60 000	20 000	260 000
Lys i garasje, ledlys			100 000									
Skifte vinduer i 13, eks fasadevindu									400 000			400 000
Skifte vinduer i 15, eks fasadevindu										400 000		400 000
Skifte vinduer i 17, eks fasadevindu											400 000	400 000
Skifte terrassebord/aluplater				30 000			100 000	50 000				180 000
Heis i 13					200 000							200 000
Heis i 15 (simmering 50000+)		50 000				150 000						200 000
Heis i 17								200 000				200 000
Gulvbelegg i oppganger. Ikke fliser									20 000			20 000
Male parkeringsplasser.							18 000					18 000
Strøm	150 000	120 000	122 000	122 000	122 000	122 000	122 000	122 000	122 000	122 000	122 000	1 368 000
Kommunale avgifter	370 000	380 000	380 000	390 000	390 000	390 000	400 000	400 000	410 000	420 000	420 000	4 350 000
Forsikring	103 000	103 000	110 000	110 000	120 000	120 000	120 000	130 000	130 000	130 000	130 000	1 306 000
TV/nett	195 000	195 000	200 000	200 000	205 000	205 000	210 000	210 000	220 000	220 000	220 000	2 280 000
Vaktmester/vask	155 000	160 000	170 000	170 000	180 000	180 000	190 000	190 000	200 000	200 000	200 000	1 995 000
	1 628 000	1 983 000	1 707 000	1 692 000	1 902 000	1 797 000	1 900 000	2 037 000	2 412 000	2 432 000	2 192 350	21 682 350
Diff	352 000	17 000	353 000	428 000	283 000	454 000	418 000	351 000	48 000	102 000	417 650	3 223 650

- Utarbeidet 10 års vedlikeholdsplan.

Fremtidige planer:

10 års vedlikeholdsplan spesifisert.



Valgkomiteen er forespurt av styre å utrede bruk av ekstern styreleder i vårt sameie.

Frem til nå har styre bestått av representanter valgt blant eierne i sameiet. Flere har hatt styreverv over mange år og gjort en fremragende jobb for oss alle. Både ved utføring av styreoppgaver og ved å påta seg oppgaver som det kunne vært naturlig å kjøpe fra det private markedet eller fordelt på sameierne. Stor takk til styret for det.

Valgkomiteen for perioden 2022-2023 har spurt styrets leder om årsaken til at de tar gjenvalg. Hans svar for egen del er at det har vært vanskelig å få noen til stille som ny styreleder. Som seksjonseierne kan se av valgforslaget på styremedlemmer stiller styreleder til valg for et år til og signaliserer at han ønsker å trekke seg etter det.

I denne sammenheng er det naturlig å se på flere alternativ til hvordan vil kan rekruttere ny styreleder og også få sameiere til å stille som styremedlemmer ved valg.

Lov om eierseksjoner sier i kap. VII Styret- §54, at sameier plikter å ha et styre, det skal ha en leder og det skal være minimum 3 medlemmer. Vi praktiserer styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer ihht våre vedtekter.

§55 Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal velges som styremedlemmer. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Alternative løsninger:

- 1) Velge styreleder blant seksjonseierne, honorar kr. 40.000 per år, faktiske kostnader dekkes. Hver av de to andre styremedlemmene får honorar på kr.20.000. Se på om oppgaver kan settes ut til eksterne leverandører av tjenester, alternativt fordeles blant eierne?
- 2) Engasjere en ekstern styreleder. Se eget punkt under om kostnader forbundet med dette.
- 3) Velge styreleder blant seksjonseierne og eventuelt øke honoraret per år. Dette eventuelt for å øke interessen for å påta seg styreledervervet. Vurdere styreleders oppgaver, eventuelt se på om oppgaver kan settes ut til eksterne leverandører, alternativt fordeles blant eierne.

Ekstern styreleder:

Styret og valgkomite har vært i kontakt med firmaet Styre og Ledelse AS. Selskapet har spesialisert seg på å finne og tilby eksterne styrekandidater til sameier og borettslag.

Utvelgelse gjøres i samarbeide med oss.

- Sameiet kan selv bestemme hvor lenge det kontraktfester et samarbeide med ekstern styreleder ihht både borettslagsloven §8-3 og eierseksjonsloven §38. Disse lovene regulerer også at ekstern styreleder/styremedlem kan bli avsatt av sameiet og videre at styreleder/styremedlem kan trekke seg før tjenestetiden er slutt dersom det er særlig grunn til det.
- Veiledende kostnader per 22.10.22 ved å engasjere ekstern styreleder kan sees på som tredelt

Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS engangskostnad	22.500,-	Inkl. mva.
Reisekostnader påløper	Ukjent	
Årlig styrehonorar estimert til, avhenger av hvilke oppgaver som skal løses og deres kompleksitet	112.280,-	Inkl. mva. og arb. giv.avg.



Påløpte kostnader ved planlegging av diverse oppgaver, sette i gang heis ved strøbrudd, måke og strø etc. Ukjent

Valgkomiteen er ikke kjent med om det finnes midler til å dekke honorar til en ekstern styreleder eller øke honoraret til intern styreleder over dagens budsjett. Dersom dette innebærer økning av husleie, vil den representere en økning på minimum kr. 2738,- per seksjon per år dersom kostnaden fordeles likt på alle seksjonene.

Valgkomiteen 2022/2023

Randi Kjærnsmoen

Anne Aarseth



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 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 1.489.114,-



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 543.000 til generelle vedlikeholdskostnader

Kommunale avgifter i RÆLINGEN kommune

Det er budsjettert med ca. 20 % økning i kommunale avgifter i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Sameiet Hammeren Terrasse.

Lån

Sameiet Hammeren Terrasse har ingen lån

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 3,5 % økning av felleskostnadene og 20 % økning av «a konto kom. Avgifter» fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hammeren Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hammeren Terrasse 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 15. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: TNTB0-6LQ5-PCBYM-LK15I-32ANZ-D2BVQ



SAMEIET HAMMEREN TERRASSE
ORG.NR. 986 608 265, KUNDENR. 1152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 987 148	1 887 673	1 981 000	2 123 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 987 148	1 887 673	1 981 000	2 123 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 309	-6 413	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 700	-84 980	-86 260	-92 085
Konsulenthonorar	6	-4 800	-4 028	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-409 399	-416 254	-339 000	-543 000
Forsikringer		-103 664	-97 976	-110 000	-115 000
Kommunale avgifter	8	-327 482	-372 926	-375 900	-464 094
Energi/fyring		-113 126	-114 084	-115 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 983	-191 388	-197 200	-220 000
Andre driftskostnader	9	-211 289	-216 256	-271 100	-274 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 563 032	-1 595 585	-1 606 740	-1 946 559
DRIFTSRESULTAT		424 116	292 088	374 260	176 441
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 276	1 197	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 276	1 197	0	0
ÅRSRESULTAT		433 392	293 285	374 260	176 441
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		433 392	293 285		



SAMEIET HAMMEREN TERRASSE
ORG.NR. 986 608 265, KUNDENR. 1152

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		58 546	49 536
Driftskonto OBOS-banken		449 931	403 304
Sparekonto OBOS-banken		1 058 005	749 362
SUM OMLØPSMIDLER		1 566 481	1 202 272
SUM EIENDELER		1 566 481	1 202 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 489 114	1 055 722
SUM EGENKAPITAL		1 489 114	1 055 722
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 847	25 341
Leverandørgjeld		55 520	98 653
Annen kortsiktig gjeld		0	22 555
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 367	146 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 566 481	1 202 272
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 13.01.2023
Styret i Sameiet Hammeren Terrasse

Steinar Fagernes /s/

Jan Petter Larsen /s/

Ann-mari Roel /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 387 284
Kommunale avgifter	389 124
Kabel-tv	210 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 987 148

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 309.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 800
SUM KONSULENTHONORAR	-4 800

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 836
Drift/vedlikehold VVS	-10 456
Drift/vedlikehold elektro	-35 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 129
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 356
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 660
Egenandel forsikring	-4 304
Kostnader dugnader	-20 638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-409 399

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-178 032
Renovasjonsavgift	-149 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-327 482

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 814
Vaktmestertjenester	-92 685
Renhold ved firmaer	-85 839
Snørydding	-12 500
Andre fremmede tjenester	-1 626
Trykksaker	-4 067
Telefon, annet	-2 938
Porto	-1 660
Bank- og kortgebyr	-2 975
Velferdskostnader	-2 184
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 289

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	633
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 643
SUM FINANSINNTEKTER	9 276

INNKOMNE FORSLAG

Avklaring - Montering av Varmepumpe.

Saken har tidligere vært til behandling ved det ekstraordinære årsmøte avholdt 02.01.2023. I ettertid har det kommet inn flere henvendelser i forbindelse med den opprinnelige saksfremstillingen til det ekstraordinære årsmøte. Styret har i samråd med OBOS derfor valgt å legge frem saken på nytt under det ordinære årsmøte for oppklaring og en endelig vurdering.

Kort forklart ble rekkefølgen på sakene i det ekstraordinære årsmøtet fremstilt i feil rekkefølge slik at vedtaket i sak 1 - «Vedtektensendring» ble motstridende med vedtaket i sak 2 – «montering av varmpumpe – fasadeendring». Fordi, i (Sak 1) ble vedtektene vedtatt endret med adgang til å montere varmpumpe, samtidig som årsmøtet har stemt ned forslaget om montering av varmpumpe (Sak 2), dermed er det fortsatt ikke tillatt å sett opp/montere varmpumpe! **Dermed vil begge sakene bli tatt opp til ny votering og i korrekt rekkefølge.**

Årsmøtet bes derfor først om å ta stilling styrets til valg av type varmpumpe og hvorvidt montering av varmpumpe kan skje. Dersom saken stemmes igjennom og blir vedtatt, vil montering av varmpumpe være betinget av styrets godkjenning. Dette følger av vedtaket i sak 1 på det ekstraordinære årsmøte, jf. Vedtektenes punkt 4.1 (2).

Dersom saken ikke blir vedtatt, må årsmøtet deretter ta stilling til reversering av vedtak om vedtektsendring, punkt 4.1 (2) som ble vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet avholdt 02.01.2023. Mer om dette i sak 2.

Sak 1 – Montering av varmpumpe. Flertallskrav 2/3

Generell informasjon om fabrikat/typen varmpumpe, kostnad og montering

Styret har etter nøye kvalitetsvurdering besluttet at alle skal benytte samme leverandør. Typen/fabrikat som er valgt, er Panasonic LZ25TKE og leveres av Keli AS. Varmepumpen leveres med avrenningssystem og tilhørende varmekabel for kondensvann. «Kassen» til dekking av ute-del leveres av samme leverandør. Elektrisk arbeid utføres av Strømmen EI-installasjon AS og står for montering av kondens avløp med tilhørende varmekabel og nedløp til egnet sted. Total kostnaden er estimert til kr 30.000 som dekkes av den enkelte seksjonseieren. Mer informasjon om typen/fabrikat, instruks til montering av varmpumpe, og tilknyttede kostnader ligger vedlagt nederst i innkallingen.



Styret har engasjert Ketil Raaum Keli AS til å delta på årsmøte for å utgi mer informasjon om montering av varmepumpe i sameiet, samt besvare eventuelle spørsmål fra beboere.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøtet godkjenner montering av varmepumper. Styret får mandat til å godkjenne alle søknader om montering av varmepumper iht. beskrevet modell, leverandør og retningslinjer for montering.

Sak 2 – reversering av vedtektsendring. Flertallskrav 2/3

NB! Saken er kun aktuell dersom sak 1 IKKE blir vedtatt.

Ved det ekstraordinære årsmøte avholdt 02.01.2023 ble det vedtatt at adgangen til å montere varmepumpe er betinget av styrets godkjenning ved følgende vedtektsendring, jf. Punkt 4.1 (2):

«Det er ikke tillatt å endre eller foreta montering av utstyr på bygningsmessige konstruksjoner eller i fellesarealene. Eksempel på dette er parabol innglassing og fastmontert skjerming. **Varmepumpe montering og tilbehør skal godkjennes av styret etter retningslinjer gitt av styret.**»

Dersom forslag til vedtak i 1 sak – montering av varmepumpe, ikke godkjennes av årsmøtet må ovennevnte vedtektsendring reverseres til tidligere ordlyd, da det ikke kan foreligge adgang til montering av varmepumpe i sameiets vedtekter samtidig som årsmøteformalingen har stemt ned forslag om montering av varmepumpe.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Vedtektenes punk 4.1 (2) reverseres til tidligere ordlyd.

«Det er ikke tillatt å endre eller foreta montering av utstyr på bygningsmessige konstruksjoner eller i fellesarealene. Eksempel på dette er parabol, innglassing/fastmontert skjerming eller varmepumper»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Steinar Fagernes Hammarstoppen 15

B. Som styremedlemmer for 2 og 1 år foreslås:

Jan Petter Larsen Hammarstoppen 13. 2 år.

Ann-Mari Roel Hammarstoppen 17. 1 år.

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Kjell Moen Hammarstoppen 15

2. Randi Østby Hammarstoppen 17

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Aarseth Hammarstoppen 13

Randi Kjernsmoen Hammarstoppen 13

I valgkomiteen for Sameiet Hammeren Terrasse

Anne Aarseth /s/
Randi Kjensmoen /s/



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1076985. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering: Se styrets arbeid 2022.



1152 Sameiet Hammeren Terrasse

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

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.