



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 739
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 163 335	3 316 070
Sum inntekter		3 163 335	3 316 070
Kostnader			
Lønnskostnad		193 727	166 672
Annen driftskostnad		4 957 863	2 767 340
Sum kostnader		5 151 590	2 934 012
Driftsresultat		-1 988 255	382 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 958	10 503
Sum finansinntekter		25 958	10 503
Annen finanskostnad		175 165	198 379
Sum finanskostnader		175 165	198 379
Netto finans		-149 207	-187 876
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 137 461	194 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 137 461	194 182
Årsresultat		-2 137 461	194 182
Totalresultat		-2 137 461	194 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 137 461	194 182
Sum overføringer og disponeringer		-2 137 461	194 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	357 278
Sum varige driftsmidler		1	357 278
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	357 278
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		292 268	268 495
Sum fordringer		292 268	268 495
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 225 835	3 256 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 225 835	3 256 910
Sum omløpsmidler		2 518 103	3 525 405
SUM EIENDELER		2 518 104	3 882 683

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			885 277
Udekket tap		1 252 185	
Sum opptjent egenkapital		-1 252 185	885 277
Sum egenkapital		-1 252 185	885 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 431 942	2 673 601
Øvrig langsiktig gjeld		1 314 245	
Sum annen langsiktig gjeld		3 746 187	2 673 601
Sum langsiktig gjeld		3 746 187	2 673 601
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		759	506
Leverandørgjeld		19 422	285 222
Skyldige offentlige avgifter		153	28 444
Annen kortsiktig gjeld		3 768	9 633
Sum kortsiktig gjeld		24 102	323 805
Sum gjeld		3 770 289	2 997 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 518 104	3 882 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365637

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 739
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 975 497 739
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 163 335	3 316 070
Sum inntekter		3 163 335	3 316 070
Kostnader			
Lønnskostnad		193 727	166 672
Annen driftskostnad		4 957 863	2 767 340
Sum kostnader		5 151 590	2 934 012
Driftsresultat		-1 988 255	382 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 958	10 503
Sum finansinntekter		25 958	10 503
Annen finanskostnad		175 165	198 379
Sum finanskostnader		175 165	198 379
Netto finans		-149 207	-187 876
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 137 461	194 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 137 461	194 182
Årsresultat		-2 137 461	194 182
Totalresultat		-2 137 461	194 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 137 461	194 182
Sum overføringer og disponeringer		-2 137 461	194 182



Organisasjonsnr: 975 497 739
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1		357 278
Sum varige driftsmidler	1		357 278

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1	357 278
-------------------	--	---	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		292 268	268 495
Sum fordringer		292 268	268 495

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 225 835	3 256 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 225 835	3 256 910

Sum omløpsmidler		2 518 103	3 525 405
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 518 104	3 882 683
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			885 277



Udekket tap	1 252 185	
Sum opptjent egenkapital	-1 252 185	885 277
Sum egenkapital	-1 252 185	885 277
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 431 942	2 673 601
Øvrig langsiktig gjeld	1 314 245	
Sum annen langsiktig gjeld	3 746 187	2 673 601
Sum langsiktig gjeld	3 746 187	2 673 601
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	759	506
Leverandørgjeld	19 422	285 222
Skyldige offentlige avgifter	153	28 444
Annen kortsiktig gjeld	3 768	9 633
Sum kortsiktig gjeld	24 102	323 805
Sum gjeld	3 770 289	2 997 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 518 104	3 882 683



Organisasjonsnr: 975 497 739
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

5690 Nordre Skrenten 4 Sameiet





Til seksjonseierne i Nordre Skrenten 4 Sameiet

Velkommen til årsmøte, torsdag 13 april 2023 kl. 18.00 i Bommerommet ved 4 C

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 Nordre Skrenten 4 Sameiet 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 Nordre Skrenten 4 Sameiet
avholdes torsdag 13. februar 2023 kl. 18.00 i Bomberommet ved 4 C**

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

Det foreligger ingen forslag til behandling.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Kolbotn, 22.02.2023
Styret i Nordre Skrenten 4 Sameiet

John Arne Geir Hansen Abdulrasul Juddha Arne Egil Mygland Sigurd Berger Næss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Arne Geir Hansen	Nordre Skrenten 4 C
Styremedlem	Abdulrasul Juddha	Nordre Skrenten 4 D
Styremedlem	Arne Egil Mygland	Nordre Skrenten 4 E
Styremedlem	Sigurd Berger Næss	Nordre Skrenten 4 B
Varamedlem	Vipan Ghai	Nordre Skrenten 4 F
Varamedlem	Anette Elisabeth Lausund (til 1.11.2022)	Nordre Skrenten 4 E

Valgkomiteen

Det har dessverre ikke lyktes styret å finne kandidater til valgkomite.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
Oppslag med navn og kontaktinfo henger også på infotavla i alle oppganger.
Styret har i tillegg postkasse i vindfanget i Nordre Skrenten 4 C

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 Nordre Skrenten 4 Sameiet

Sameiet består av 76 seksjoner.
Nordre Skrenten 4 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975497739, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 576

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

Nordre Skrenten 4 Sameiet 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har også i 2022 hatt et meget aktivt og arbeidsomt år. Det har vært avholdt 11 formelle styremøter (8 ordinære og 3 ekstraordinære) og en utstrakt kontakt via telefon, Teams og e-post. Noen fysiske møter hvor styret har vært samlet har vært nødvendig også i 2022. Det har vært flere tidkrevende oppgaver å ta tak i, spesielt rundt den nye renovasjonsløsningen, garasjesaken og rehabiliteringen av yttergangene. Det ble også kjøpt inn ekstra julebelysning ute i år, og noen planter på utearealene har blitt erstattet da de ikke overlevde vinteren.

Vi nærmer nå oss igangsettelse av ny renovasjonsløsning, etter noen runder med kommunen. Vi ser også slutten på rehabiliteringen av garasjeanlegget, hvor siste del av arbeidene skal utføres i mai / juni. Yttergangene er ferdigstilt. Når vi har fått på plass renovasjonsløsningen vil vi starte arbeide for å se på hva/ hvordan de 2 gjenværende skurene kan oppgraderes. (sykkelparkering og event lading for elektriske rullestoler / sykkel.)

Vi har heldigvis kommet i gang igjen med dugnad av utearealene. Hver oppgang sørget for ekstra beplantning til 17. mai. Det ble feid og kostet slik at det så rent og ryddig ut utenfor oppgangene. Det er sendt ut rundskriv til alle beboere. VIBBO, e-post og oppslagstavlene er i stor grad blitt benyttet til informasjon. Vi oppfordrer på det sterkeste at alle som har mulighet til det kobler seg på VIBBO og/eller leser den informasjon styret legger ut på VIBBO eller henges opp på informasjonstavlen i yttergangene.

01.12.2021 innførte vi at kommunikasjon med styret skulle foregå elektronisk. Unntak vil være de som har reservert seg. Dersom du vil reservere deg mot dette kan du gjøre det under "min profil" på VIBBO. Dette fungerer nå veldig bra, men vær oppmerksom på at dersom det oppstår noe kritisk bør styret varsles snarest.

Generelt har dette året vært tidkrevende for det sittende styret, men med den ekstrainsats som er lagt ned av den enkelte mener vi å ha løst de oppgaver vi er satt til å forvalte på en tilfredsstillende måte.

Isolasjon av yttervegger / tak i krypkjeller.

Her samarbeider vi med Sameiet Nordre Skrenten 1 som har isolert ytterveggene i krypkjeller sist sommer. Hvorvidt dette gir resultater eller om taket også må isoleres vet vi ikke før til våren. Styret ser på mulighet for samme løsning i vår blokk. Vi vil derfor avvente resultatet i NS 1 før vi går ut til seksjonseierne med kostnader rundt dette.

Renovasjonsløsning

Arbeidet med nytt renovasjonssystem har dratt ut i tid, men nå ser det endelig ut til at arbeidet kan påbegynnes. Vi har fortsatt ikke fått endelig klarsignal på søknaden da det springende punktet har vært at Kommunen v/park og veg krever at bilen som henter søppel ikke skal være til hinder for annen trafikk når containerne tømmes.



I dag stopper bilen først ved eneboligene, så ved de 3 skurene dvs en totaltid på rundt 20 min. Nye løsning er det 1 stopp på 6-8 min noe som er en vesentlig forbedring. Men da skal bilen ikke være til hinder for anen trafikk. Om dette blir løsningen betyr det vesentlig mere sprengning og utgraving noe vi ikke ønsker.

Det vil bli som tidligere meddelt nedgravde søppelkontainere utenfor oppgang B/C. Leskuret utenfor B vil bli revet. Det vil bli begrenset muligheter til fremkomst med bil i en kort anleggsperiode. Dagens papir og glasscontainerne vil bli fjernet når det nye systemet kommer i drift.

Når renovasjonssystemet er på plass, vil leskurene utenfor D og F bli gjort om til parkering for HC-scootere og ladepunkt for de som har behov for dette i tillegg til sykkelparkering. Vi ser også på ny løsning for parkering av sykler.

Garasjeanlegg

Sameiet eier sammen med Sameiet Nordre Skrenten 1 vårt garasjeanlegg (NSG) som drives som et eget sameie. Vi har 2 representanter fra NS 4 i garasjens styre. De er i dag Odd Scherffenberg og Sigurd B Næss.

Boenhetene i sameiet har hver sin tinglyste rett til en garasjeplass, og alle er tildelt fast plass i garasjehuset. Garasjens økonomi er til tider anstrengt.

Garasjeanlegget har gjennomgått (fortsatt ikke ferdig) et større rehabiliteringsprosjekt som relateres til betydelige betongarbeider på plan-1 og plan- 2. Arbeidet har pågått siden våren 2021 og avsluttes tentativt mai -juni 2023. Det har imidlertid vært et par pauser i arbeidet og det har vært stillstand fra oktober 2022 hvor det meste av betongarbeidet var fullført. Sluttarbeidet med å legge dekke over betongen kunne da ikke slutføres pga fare for frost. Denne delen vil bli utført våren 2023. Prosjektet er blitt vesentlig mere omfattende enn først antatt, noe som har resultert i en økning av garasjeleien. Følgende forandringer i leien i løpet av prosjektperioden: Fra 1/7-21 ble leien satt opp fra kr. 400 til kr. 550. Fra 1/1-22 ble leien satt opp ytterligere til kr. 850, men fra 1/7-22 ble leien satt ned til kr. 650 grunnet avdragsfrihet på 5 år på et av lånene. Det nye styret vil imidlertid gjennomgå økonomien etter årsmøtet (da alle rehabiliteringskostnadene er kjent) og det må påberegnes en økning i leiepriser.

Omfattende info ad prosjektet er meddelt alle sameiere.

Vi takker beboerne for den tålmodig de har utvist med de parkeringsutfordringer som har oppstått i denne arbeidsperioden.

Det er lagt til rette for elbil ladning. Garasjehuset har lagt opp infrastruktur for elbil ladning til samtlige plasser, og beboere som ønsker tilkobling for ladning må bestille LADEBOKS via garasjehusets styre.

Vaktmester Alt-mann AS er vår hovedkontaktperson ved feil på garasjeportene (tlf. 480 09 000). Feil som registreres bør også meldes fra til styret i garasjesameiet v/Tom Grøstad. Epost-adresse og tlf-nr. finner en på oppslagstavlen i hver inngang.

Dersom det oppstår problemer med portåpneren (teknisk svikt eller mistet), eller hvis noen ønsker å bruke telefonen som åpner så er det faste bestillingsrutiner for dette. Sameie har avtale med firma Came Norge og Anderson Elektro AS som forvalter denne delen mht programmering og utsendelse, etter bestilling fra



oss. Bestillingen skal gjøres av den enkelte sameier, direkte til firma. Men for å unngå misforståelse og forsinkelse er det greiest (og vanligst) å kontakte Sigurd B. Næss (tlf. 918 04 011) først for videre informasjon om bestillingen, kontaktperson, tlf-nr. og Epost-adresse.
Priser: Ny portåpner koster kr. 950,-, mens registrering av telefon som portåpner koster kr. 190,-.

Solcellepaneler

Styret fikk i fjor oppdrag av årsmøtet å sjekke ut mulighet å sette solcellepaneler på bygningen, for å kunne produsere strøm til eget forbruk i (fellesareal og sameiere) og evt. videresalg av overproduksjon. Dette kunne føre til lavere kostnader på strømkostnader for sameiet, og kanskje til og med gi inntekt ved overproduksjon som kan selges tilbake til strømleverandør

Styret har gjennom dette året innhentet opplysninger om lønnsomheten ved å produsere egen strøm ved å investere i solcellepanel på eget tak.

Vi har vært i kontakt med 2 firmaer som kan levere slikt utstyr, Otovo AS og Solway AS.

Vi har samarbeidet med Nordre Skrenten 1 og Nordre Skrenten Garasjehus om dette prosjektet og den 17. januar hadde vi befaring med representanter fra firmaet Solway AS, som er eid av OBOS og Hafslund Ny Energi. De hadde også med en elektro installatør som de selv bruker.

Efter Solways AS estimat så kan taket i NS4 ha en kapasitet på ca 309 kWp, en strømproduksjon på 270 000 kWh/år.

Dette er bare nok strøm til 30 leiligheter av totalt 76.

Det produseres naturligvis mest strøm i sommerhalvåret og overskuddet kan leveres tilbake til strømmettet, men prisen vi får for dette er minimal.

Det er på vinteren behovet for strøm er størst og prisen høyest og egen produksjon er på det laveste.

Solcellepanelene vil i utgangspunktet koste ca 5 millioner.

Vi har foreløpig ikke pris på montering av kabelforbindelsen utvendig og inn til hovedsikringsskapene i 6 oppganger, men det er klart at dette er også en forholdsvis dyr jinvestering. Det er i tillegg noen år siden det ble lagt nytt takbelegg, så før en eventuell montering av solcellepaneler bør vi også fornye taket.

Da ville vi hatt en løsning som ville holde i ca 30 år til både for solceller og tak.

Med de høye renter på lån i denne størrelsesorden, så vil det ta ca 20 - 23 år før anlegget vil være økonomisk lønnsomt.

Tilbakemeldingen og anbefalingen fra Solway AS er at vi burde konsentrere oss om garasjetaket i første omgang, som kanskje kan være lønnsomt i utgangspunktet til det behov garasjeanlegget har.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2 494 001,-.

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 1 600 000,- til større vedlikehold som omfatter prosjekter som ble utsatt fra 2022 til 2023, dette omfatter blant annet ny renovasjonsløsning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Skrenten 4 Sameiet.

Lån

Nordre Skrenten 4 Sameiet har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. I tillegg har rentekostnadene økt så innkreving til felles lån er høyere samt økning i kabeltv.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nordre Skrenten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nordre Skrenten 4 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:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
	8397.05.05914	



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



SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4 ORG.NR. 975 497 739, KUNDENR. 5690

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 162 300	3 264 271	3 254 000	3 227 000
Andre inntekter	3	1 035	51 799	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 163 335	3 316 070	3 254 000	3 227 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 727	-26 672	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-160 000	-140 000	-160 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-128 058	-124 448	-127 500	-133 000
Konsulenthonorar	7	-8 065	-19 373	-15 000	-10 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 050	-2 050
Drift og vedlikehold	8	-892 555	-1 058 830	-2 393 000	-1 901 000
Forsikringer		-188 653	-169 169	-180 000	-206 000
Kommunale avgifter	9	-362 092	-504 328	-400 500	-350 000
Garasjer	10	-2 348 646	-81 381	-821 000	-640 000
Energi/fyring		-60 859	-66 602	-50 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-529 820	-419 619	-570 000	-575 000
Andre driftskostnader	11	-429 866	-312 790	-407 000	-382 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 151 590	-2 934 012	-5 166 050	-4 495 550
DRIFTSRESULTAT		-1 988 255	382 058	-1 912 050	-1 268 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 958	10 503	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-175 165	-198 379	-89 000	-115 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-149 207	-187 876	-86 000	-112 000
ÅRSRESULTAT		-2 137 461	194 182	-1 998 050	-1 380 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	194 182		
Fra opptjent egenkapital		-885 276	0		
Udekket tap		-1 252 185	0		



SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4
ORG.NR. 975 497 739, KUNDENR. 5690

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	0	357 277
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	18	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	357 278
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 877	4 345
Forskuddsbetalte kostnader		282 391	264 150
Driftskonto OBOS-banken		476 649	699 011
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	20 960
Sparekonto OBOS-banken		1 749 185	2 536 939
SUM OMLØPSMIDLER		2 518 103	3 525 405
SUM EIENDELER		2 518 104	3 882 683
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	885 277
Udekket tap	14	-1 252 185	0
SUM EGENKAPITAL		-1 252 185	885 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 431 942	2 673 601
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	1 314 245	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 746 187	2 673 601
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 680	8 958
Leverandørgjeld		19 422	285 222
Skyldige offentlige avgifter	16	153	28 444
Påløpte renter		759	506
Annen kortsiktig gjeld	17	1 088	675
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 102	323 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 518 104	3 882 683
Pantstillelse		9 785 000	9 785 000
Garantiansvar	18	5 964 800	1 775 645

Nordre Follo, 05.03.2023

Styret i Sameiet Nordre Skrenten 4



John Arne Geir Hansen

Sigurd Berger Næss

Arne Egil Mygland

Abdulrasul Juddha

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 575 024
Garasje	729 900
Kabel-tv / Bredbånd	518 928
Nytt rehab.lån	338 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 162 300

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 035

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 700
Påløpte feriepenger	-1 088
Arbeidsgiveravgift	-23 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 727

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

ELLER:

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 065
SUM KONSULENTHONORAR	-8 065

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Total Maler Service AS	-781 656
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-781 656
Drift/vedlikehold bygninger	-60 768
Drift/vedlikehold elektro	-19 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 354
Kostnader dugnader	-1 340
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-892 555

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-362 092
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-362 092

**NOTE: 10
GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Kostnader etter avregning	-1 608 246
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	-740 400
SUM KOSTNADER GARASJER	-2 348 646

SUM GARASJER	-2 348 646
---------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-21 837
Lyspærer og sikringer	-473
Vaktmestertjenester	-172 884
Renhold ved firmaer	-149 359
Andre fremmede tjenester	-2 185
Kontor- og datarekvisita	-860
Trykksaker	-112
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 300
Andre kontorkostnader	-69 414
Porto	-260
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 357
Velferdskostnader	-175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-429 866

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 246
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	327
Andre renteinntekter	12 000
SUM FINANSINNTEKTER	25 958

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 889
Andre rentekostnader	-63 276
SUM FINANSKOSTNADER	-175 165

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.



I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 598 569
Nedbetalt tidligere	6 924 968
Nedbetalt i år	241 659
	<hr/>
	-2 431 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 431 942

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-153
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-153
---	-------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 088
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 088
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 50 % av Nordre Skrenten Garasjehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Nordre Skrenten Garasjehus. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Nordre Skrenten Garasjehus og utgjør kr 5 964 800.

Selskapets andel i Nordre Skrenten Garasjehus vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet



under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565807. 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.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Nordre Skrenten 4 Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-mann AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Elite Service Partnet AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser i Nordre Skrenten garasjehus. Det er en garasjeplass tinglyst per leilighet, det er også mulig å leie ekstra plass ved behov.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2006	Totalt rehabilitert fasader
2021-2022	Oppgradering utearealer
2021	Nytt porttelefonsystem
2022	Oppgradering ytterganger



5690 Nordre Skrenten 4 Sameiet

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.