



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 688 704
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 410 162	1 446 836
Sum inntekter		1 410 162	1 446 836
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 869	8 869
Annen driftskostnad		1 238 843	2 316 507
Sum kostnader		1 350 401	2 422 361
Driftsresultat		59 761	-975 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 757	3 406
Sum finansinntekter		10 757	3 406
Annen finanskostnad		76 963	11 284
Sum finanskostnader		76 963	11 284
Netto finans		-66 206	-7 878
Resultat før skattekostnad		-6 445	-983 403
Årsresultat		-6 445	-983 403
Totalresultat		-6 445	-983 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 445	-983 403
Sum overføringer og disponeringer		-6 445	-983 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 431	47 300
Sum varige driftsmidler		38 431	47 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 431	47 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			860
Andre fordringer		7 581	13 811
Sum fordringer		7 581	14 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 296	585 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 296	585 956
Sum omløpsmidler		496 877	600 627
SUM EIENDELER		535 309	647 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		593 756	587 311
Sum opptjent egenkapital		-593 756	-587 311
Sum egenkapital		-593 756	-587 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 015 279	197 378
Sum annen langsiktig gjeld		1 015 279	197 378
Sum langsiktig gjeld		1 015 279	197 378
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 131	68
Leverandørgjeld		75 305	1 014 650
Annen kortsiktig gjeld		22 350	23 142
Sum kortsiktig gjeld		113 786	1 037 860
Sum gjeld		1 129 065	1 235 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 309	647 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371118

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 688 704
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 912 688 704
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 410 162	1 446 836
Sum inntekter		1 410 162	1 446 836
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 869	8 869
Annen driftskostnad		1 238 843	2 316 507
Sum kostnader		1 350 401	2 422 361
Driftsresultat		59 761	-975 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 757	3 406
Sum finansinntekter		10 757	3 406
Annen finanskostnad		76 963	11 284
Sum finanskostnader		76 963	11 284
Netto finans		-66 206	-7 878
Resultat før skattekostnad		-6 445	-983 403
Årsresultat		-6 445	-983 403
Totalresultat		-6 445	-983 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 445	-983 403
Sum overføringer og disponeringer		-6 445	-983 403



Organisasjonsnr: 912 688 704
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		38 431	47 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 431	47 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			860
Andre fordringer		7 581	13 811
Sum fordringer		7 581	14 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		489 296	585 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 296	585 956
Sum omløpsmidler		496 877	600 627
SUM EIENDELER		535 309	647 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	593 756	587 311
Sum opptjent egenkapital	-593 756	-587 311
Sum egenkapital	-593 756	-587 311
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 015 279	197 378
Sum annen langsiktig gjeld	1 015 279	197 378
Sum langsiktig gjeld	1 015 279	197 378
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 131	68
Leverandørgjeld	75 305	1 014 650
Annen kortsiktig gjeld	22 350	23 142
Sum kortsiktig gjeld	113 786	1 037 860
Sum gjeld	1 129 065	1 235 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	535 309	647 927



Organisasjonsnr: 912 688 704
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4368

Tristilsvingen 2 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4368>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser
7. Vedtektsendring Forsikringsskade
8. Asfaltering av gangvei bak B1
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Tonje Olsen og Julie Bergerskogen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4368 Årsrapport før med berretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 6

Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boligsameiet Tristilsvingen 2 har stått overfor økte kostnader knyttet til strøm og vedlikehold. Det er viktig å merke seg at kostnadene for energi og parkeringsplasser ikke har blitt justert siden 2014. Gitt de økte driftskostnadene og inflasjonen i løpet av denne perioden, er det nå nødvendig å vurdere en justering av disse kostnadene.

Referanse til tidligere årsmøtevedtak: I årsmøtet 2022, sak 4, ble det vedtatt å finansiere en ny varmepumpe, med en forventning om at lavere strømregninger ville dekke opp lånekostnadene.

Gjennomgang av øvrige kostnader: Styret vil også gjennomgå øvrige kostnader knyttet til forsikring, forretningsfører, les: alternativ til OBOS og andre serviceavtaler for å identifisere mulige besparelser. Dette er en del av en kontinuerlig prosess for å sikre en effektiv og økonomisk drift av sameiet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

1. Godkjenne en økning i kostnader for energi med 2 kr per m².
2. Godkjenne en økning på 25% for leie av parkeringsplasser,.
3. Styret skal gjennomgå øvrige kostnader, inkludert forsikring og serviceavtaler, for å identifisere potensielle besparelser.



Forslag til vedtak

1) Det foreslås en økning i kostnadene for energiforbruk med 2 kr per kvadratmeter (m²). Dette vil bidra til å dekke de økte strømutførelse som sameiet har opplevd. 2) En økning på 25% for leie av parkeringsplasser foreslås også. Denne økningen vil bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av garasjeanlegget.

Sak 7

Vedtektsendring Forsikringskade

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beboere kan bli belastet for egenandelen ved forsikringskrav. Dette skjer vanligvis når skaden er et resultat av beboerens handlinger og eller manglende utførelse av vedlikehold. Men det er viktig å merke seg at denne praksisen ikke gjelder for skader, som åpenbart er utenfor beboerens kontroll.

Forslag til vedtak

Endring blir godkjent.

Sak 8

Asfaltering av gangvei bak B1

Forslag fremmet av:

Thomas Sødahl Ringkilen og Sebastian Westersø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ønskes vurderes om adkomstvei for hovedinnganger til rekke B2, kan planeres og asfalteres.

Dette inkluderer området rundt lekeplass og små «stikkveier» frem til betongheller ved inngangsparti.

Vedlagt følger skisse av illustrert område som bør vurderes asfaltert.

Som eneste boligfelt i Tristilsvingen sameie, er fortsatt området bak B2, bestående av grus og ulike størrelse stein.

Denne kan fortsatt minne om ikke er fullført siden byggeprosjektet.

Med en asfaltert vei, vil det også være enklere for brøytemannskapet å få et bedre resultat om vinteren.

Med grus og stein kan ikke snøfreser kommer helt nedpå bakken.

Risiko



Ved tilfeller av brann og behov for ambulanse, fremkommer det beundringsverdig at det ikke er tilrettelagt for etatene å komme frem foran hoveddør.

Ved vinterstid er det ikke tilstrekkelig å basere seg på inngang ved hageområdene, da det ikke er tilgang på disse grunnet snømengder.

Med en asfaltert vei, bør standarden på denne kunne huse minst bredden av en bil, samt. at det brøytes tilsvarende bredde på vinterstid.

Styrets innstilling

Vedtas ikke med følgende begrunnelse:

Økonomiske Begrensninger: Vår økonomiske situasjon tillater ikke slike store utgiftsposter.

Asfalteringsprosjektet er betydelig dyrere enn hva sameiets økonomi kan håndtere.

Tekniske Utfordringer: Etter styrets kunnskap, er området bak B1 ikke konstruert som en vei. Å asfaltere vil kunne kreve en betydelig oppbygging av underlaget og løsninger for eksisterende membran. Dette fordyrer prosjektet ytterligere.

Konklusjon:

Med de nåværende økonomiske og tekniske begrensningene, er det ikke gjennomførbart å vedta forslaget om asfaltering av adkomstveier bak B1. Et slikt tiltak vil måtte lånefinansieres og påføre sameiet ytterligere lånekostnader. Se også sak 1, utfordringsbilde i sameiet sin økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak

Asfaltering og planering av adkomstveier bak B1

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Henriksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Heggedal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runar Bendiksen



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Linda Marie Aamodt
- Torill Otnes



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Henriksen	Tristilsvingen 84
Nestleder	Kristoffer Heggedal	Tristilsvingen 78
Styremedlem	Arno Jeroen Knibbe	Tristilsvingen 68
Styremedlem	Jens Erik Sele	Tristilsvingen 82
Varamedlem	Runar Bendiksen	Tristilsvingen 34

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Tristilsvingen 2 Boligsameie

Sameiet består av 45 seksjoner.

Tristilsvingen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912688704, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 262

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

1. I løpet av det siste året har vi gjennomført flere viktige infrastrukturforbedringer for å øke sikkerheten og komforten i vårt område. Dette inkluderer installasjon av fartsdumper for å sikre lavere hastighet og økt trafiksikkerhet, samt utbedring av ødelagt asfalt som har forbedret kjøre- og gangforholdene.

2. Vårdugnaden var en suksess med god deltagelse fra beboerne. Dette bidro til et renere og mer innbydende miljø, og styrket samholdet i vårt fellesskap. Vi takker alle som deltok og bidro til dette fellesprosjektet.

3. Varmepumpen har nå vært i drift i et helt år, og vi er glade for å rapportere om gode resultater. Dette tiltaket har ikke bare bidratt til reduserte energikostnader, men også til et mer miljøvennlig sameie.

4. Styret har i løpet av året arbeidet aktivt med innkommende saker, med fokus på å drifte økonomisk og etter beste evne. Vi har avholdt regelmessige styremøter for å sikre effektiv drift.

5. Vi oppfordrer beboere til å vise sin interesse for styrearbeid for den kommende perioden. Deltagelse fra beboerne er essensielt for å opprettholde et velfungerende og engasjert styre. Dersom vi ikke ser en økning i interesse, må vi vurdere å innhente ekstern styrehjelp, noe som vil medføre betydelige kostnader.

Året har vært fylt med noen utfordringer som styret har forsøkt og løst etter beste evne, og vi ser frem til et fortsatt produktivt og positivt samarbeid i tiden som kommer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er kr **1 410 162**

Driftskostnadene er kr **1 350 401** og er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er kr **66 206** og skyldes endringer i renter.

Resultat

Årets resultat kr **-6 445** 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **383 091**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 222 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i RÆLINGEN kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tristilsvingen 2 Boligsameie.

Lån

Tristilsvingen 2 Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tristilsvingen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (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

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
Vedlegg 1	12 av 25
	4368 Årsrapport før med beretning.pdf
	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 25

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

4368 Årsrapport før med beretning.pdf



TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 162	1 445 976	1 415 000	1 447 000
Andre inntekter		0	860	28 000	35 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 410 162	1 446 836	1 443 000	1 482 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 985	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	11	-8 869	-8 869	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-6 188	-5 688	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-20 000	-15 000	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-92 715	-89 150	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-8 425	-6 270	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 050	-2 050
Drift og vedlikehold	7	-307 937	-1 120 265	-1 277 000	-222 000
Forsikringer		-155 199	-147 484	-154 000	-170 000
Kostnader sameie		0	0	-500	-500
Energi/fyring		-321 003	-555 366	-405 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 461	-253 710	-287 000	-250 000
Andre driftskostnader	8	-104 915	-138 574	-100 200	-96 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 350 401	-2 422 361	-2 443 750	-1 330 250
DRIFTSRESULTAT		59 761	-975 525	-1 000 750	151 750
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 757	3 406	0	0
Finanskostnader	10	-76 963	-11 284	-81 000	-144 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 206	-7 878	-81 000	-144 000
ÅRSRESULTAT		-6 445	-983 403	-1 081 750	7 750
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-396 092		



Udekket tap -6 445 -587 311

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	38 431	47 300
SUM ANLEGGSMIDLER		38 431	47 300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		246	7 226
Kundefordringer		0	860
Forskuddsbetalte kostnader		7 335	6 585
Driftskonto OBOS-banken		135 476	241 081
Driftskonto OBOS-banken II		14 037	14 037
Sparekonto OBOS-banken		339 784	330 839
SUM OMLØPSMIDLER		496 877	600 627
SUM EIENDELER		535 309	647 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-593 756	-587 311
SUM EGENKAPITAL		-593 756	-587 311
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 015 279	197 378
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 015 279	197 378
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 315	23 142
Leverandørgjeld		75 305	1 014 650
Påløpte renter		6 957	68
Påløpte avdrag		9 174	0
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 786	1 037 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 309	647 927



9

Tristilsvingen 2 Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Rælingen, 20.02.2024
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Fredrik Henriksen /S/ Kristoffer Heggedal /S/ Jens Erik Sele /S/

Arno Jeroen Kribbe /S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	804 474
Brensel	278 736
Kabel-TV	274 320
Garasjeleie	52 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 410 162

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
SUM KONSULENTHONORAR	-8 425

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 028
Drift/vedlikehold elektro	-16 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 248
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 791
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 351
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 624
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 971
Kostnader dugnader	-499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 937

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-20 061
Snørydding	-75 000
Andre fremmede tjenester	-1 088
Andre kontorkostnader	-524
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 145
Konstaterte tap	-2 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 915

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	644
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINNTEKTER	10 757

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-35
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 928
SUM FINANSKOSTNADER	-76 963

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeapparat**

Tilgang 2018	88 688	
Avskrevet tidligere	-41 388	
Avskrevet i år	-8 869	
		38 431

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		38 431
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 869
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 12**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 låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 01.01.23 var 4,70 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-250 000	
Nedbetalt tidligere	52 622	
Nedbetalt i år	197 378	
		0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2023	-1 124 482	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	109 203	
		-1 015 279

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 015 279
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



13

Tristilsvingen 2 Boligsameie

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.24

Selskapsnummer: 4368 Selskapsnavn: Tristilsvingen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tonje Olsen og Julie Bergerskogen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

22 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

For

Mot

Sak 6 Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser

1) Det foreslås en økning i kostnadene for energiforbruk med 2 kr per kvadratmeter (m²). Dette vil bidra til å dekke de økte strømutfgiftene som sameiet har opplevd. 2) En økning på 25% for leie av parkeringsplasser foreslås også. Denne økningen vil bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av garasjeanlegget.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring Forsikringskade

Endring blir godkjent.

For

Mot

Sak 8 Asfaltering av gangvei bak B1

Asfaltering og planering av adkomstveier bak B1

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Fredrik Henriksen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kristoffer Heggedal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Runar Bendiksen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Linda Marie Aamodt

Torill Otnes

24 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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