



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 265 655
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDENGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 763 411	3 350 996
Sum inntekter		3 763 411	3 350 996
Kostnader			
Lønnskostnad		195 199	246 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 097	189 097
Annen driftskostnad		19 654 510	2 261 689
Sum kostnader		20 038 807	2 696 813
Driftsresultat		-16 275 396	654 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 780	797
Sum finansinntekter		20 780	797
Annen finanskostnad		926 514	278 492
Sum finanskostnader		926 514	278 492
Netto finans		-905 734	-277 695
Resultat før skattekostnad		-17 181 130	376 488
Årsresultat		-17 181 130	376 488
Totalresultat		-17 181 130	376 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 181 130	376 488
Sum overføringer og disponeringer		-17 181 130	376 488



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		600 527	789 624
Sum varige driftsmidler		600 527	789 624
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		600 527	789 624
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		214 958	222 447
Sum fordringer		214 958	222 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 125	4 811
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 125	4 811
Sum omløpsmidler		217 083	227 258
SUM EIENDELER		817 610	1 016 882

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		22 549 824	5 368 695
Sum opptjent egenkapital		-22 549 824	-5 368 695
Sum egenkapital		-22 549 824	-5 368 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 609 895	6 111 402
Sum annen langsiktig gjeld		22 609 895	6 111 402
Sum langsiktig gjeld		22 609 895	6 111 402
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		350 615	32 991
Leverandørgjeld		251 082	176 817
Skyldige offentlige avgifter		4 191	8 816
Annen kortsiktig gjeld		151 651	55 550
Sum kortsiktig gjeld		757 539	274 175
Sum gjeld		23 367 434	6 385 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		817 610	1 016 882



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359196

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 265 655
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDENGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 763 411	3 350 996
Sum inntekter		3 763 411	3 350 996
Kostnader			
Lønnskostnad		195 199	246 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 097	189 097
Annen driftskostnad		19 654 510	2 261 689
Sum kostnader		20 038 807	2 696 813
Driftsresultat		-16 275 396	654 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 780	797
Sum finansinntekter		20 780	797
Annen finanskostnad		926 514	278 492
Sum finanskostnader		926 514	278 492
Netto finans		-905 734	-277 695
Resultat før skattekostnad		-17 181 130	376 488
Årsresultat		-17 181 130	376 488
Totalresultat		-17 181 130	376 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 181 130	376 488
Sum overføringer og disponeringer		-17 181 130	376 488



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

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

Sum varige driftsmidler		600 527	789 624
-------------------------	--	---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		600 527	789 624
--	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		214 958	222 447
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd,		2 125	4 811
-------------------	--	-------	-------

kontanter og lignende		2 125	4 811
-----------------------	--	-------	-------

Sum omløpsmidler

		217 083	227 258
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER		817 610	1 016 882
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

Opptjent egenkapital



Udekket tap	22 549 824	5 368 695
Sum opptjent egenkapital	-22 549 824	-5 368 695
Sum egenkapital	-22 549 824	-5 368 695
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 609 895	6 111 402
Sum annen langsiktig gjeld	22 609 895	6 111 402
Sum langsiktig gjeld	22 609 895	6 111 402
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	350 615	32 991
Leverandørgjeld	251 082	176 817
Skyldige offentlige avgifter	4 191	8 816
Annen kortsiktig gjeld	151 651	55 550
Sum kortsiktig gjeld	757 539	274 175
Sum gjeld	23 367 434	6 385 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	817 610	1 016 882



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1044

Sundenga Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Sundenga 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 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1044>

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. Endring av vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sundenga 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
Kjersti Hjelset 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
Nils Petter Ellingsen og Mari Weider 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 at årets negative resultat går til reduksjon av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat går til reduksjon av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styrehonoraret for 2023 på bakgrunn av stor arbeidsmengde for et styremedlem i forbindelse med rørrehabiliteringen i blokka.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

Sak 6

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av:

Anett Kolstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er begrenset med parkeringsplasser og det er observert at i alle fall 10 firmabiler parkerer på sameiets parkeringsplasser hver dag. Det er små og store firmabiler som opptar minst én parkeringsplass hver. En stor firmabil kan oppta 1,5 parkeringsplass. Disse bør brukes av private biler.

På grunn av et begrenset antall parkeringsplasser fremmes dette forslaget til vedtak, en utvidelse av punkt 4-3 Parkering (2) 4-4 (i rødt):

Forslag til vedtak:



4-3 Parkering (2) 4-4 På bakgrunn av begrensede plasser i sameiet tillates det ikke å parkere firmabiler, små/store lastebiler, campingvogner, båter eller hengere på biloppstillingsplasser. Det er heller ikke lov å oppbevare kjøretøy som ikke er i bruk, eksempelvis passe på biler for andre som ikke bor i sameiet. Avskiltede biler som står på parkeringsplassen/garasjeanlegget utover 14 dager vil bli tauet bort for eiers regning.

Dersom et firma har behov for å parkere midlertidig på dagtid for å få gjennomført et arbeid må det ligge et gjestekort i frontruten.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres til følgende: 4-3 Parkering (2) 4-4 På bakgrunn av begrensede plasser i sameiet tillates det ikke å parkere firmabiler, små/store lastebiler, campingvogner, båter eller hengere på biloppstillingsplasser. Det er heller ikke lov å oppbevare kjøretøy som ikke er i bruk, eksempelvis passe på biler for andre som ikke bor i sameiet. Avskiltede biler som står på parkeringsplassen/garasjeanlegget utover 14 dager vil bli tauet bort for eiers regning. Dersom et firma har behov for å parkere midlertidig på dagtid for å få gjennomført et arbeid må det ligge et gjestekort i frontruten.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mari Weider

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liz Hjelle Jenssen
- Shan Iqbal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anett Kristin Kolstad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mari Weider	Sundkroken 7D
Styremedlem	Nils Petter Ellingsen	Sundenga 15
Styremedlem	Anne Martinsen	Sundenga 15
Styremedlem	Stig Jøran Valbye Nordby	Sundkroken 9C
Varamedlem	Karoline Divilé Jas	Sundenga 15
Varamedlem	Anett Kristin Kolstad	Sundkroken 1 A

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 Sundenga Boligsameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Sundenga Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971265655, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 2

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

Sundenga Boligsameie har to ansatte vaktmestere på deltid. Det er ikke rapportert om noen skader i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid 2023

- Ferdigstilling av bad og rørsystem i Sundenga 15
- Rørfornyning av sundkroken 8
- Renovering av råteskade i bygningsmasse etter feilmontert dørlist Sundkroken 1
- Taksjekk rekkehusene
- Ny avtale med Global connect med fiber til alle i sameiet
- Ansatt ny vaktmester i Sundenga 15 - Shan

Planlagt arbeid i 2024



- Rørfornyning resten av rekkene oppstart april/mai
- Innstallering og ferdigstilling av fiber i sameiet
- Ønske om rydding av «kratt» nedenfor sundkroken 1 + på siden av Sundenga 15 – dugnad?
- Brann HMS – utskifte alle brannvarslere og brannslukkere i sameiet pga utgår på dato
- Uteområde...store lekeplass – nytt stativ? Planere ut gamle lille lekeplassen foran Sundkroken 1
- Vaske, rydde og evt male innvendig i garasjen – må gjøres på dugnad pga økonomi
- Takene må byttes på rekkehusene innen 5 årsperiode – avvente beslutning nasjonalt om de nye energikravene fra EU – pålagt krav om oppgradering av boliger med etter-isolering og bytte av vinduer vil også evt påvirke hva slags takbytte vi må gjøre.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentekostnadene på utbetalt lån.

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. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 540 456,-. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer utbetaling av ytterligere låneopptak for finansiering av rørprosjektet (Lånet er utbetalt i bolker for å dekke løpende kostnader). Felleskostnader for å dekke inn for låneopptak er økt.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 426 00,- til ordinær drift og vedlikehold.

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 Sundenga Boligsameie.

Lån

Sundenga Boligsameie har to lån i OBOS banken. Begge lån er 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Felleskostnader som dekker nye lånekostnader økes etter hvert som lånet utbetales så renter/avdrag finansieres.

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 Sundenga Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sundenga 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 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 avvikle 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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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, 5. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3SQ57-JK8Q2-681VV-7WPK-7G47M-HWB77



SUNDENGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 265 655, KUNDENR. 1044

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 763 411	3 350 996	3 744 000	4 623 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 763 411	3 350 996	3 744 000	4 623 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-75 199	-132 028	-135 600	-94 600
Styrehonorar	4	-120 000	-114 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	11	-189 097	-189 097	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 374	-8 164	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-285 545	-274 560	-216 500	-303 000
Konsulenthonorar	6	-32 486	-347 353	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-17 976 106	-358 965	-276 000	-426 000
Forsikringer		-500 308	-456 472	-493 000	-550 000
Energi/fyring		-67 242	-70 782	-90 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-596 502	-512 276	-562 000	-610 000
Andre driftskostnader	8	-187 948	-233 117	-163 500	-175 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 038 807	-2 696 813	-2 100 600	-2 398 100
DRIFTSRESULTAT		-16 275 396	654 183	1 643 400	2 224 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	20 780	797	0	0
Finanskostnader	10	-926 514	-278 492	-323 000	-1 453 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-905 734	-277 695	-323 000	-1 453 000
ÅRSRESULTAT		-17 181 130	376 488	1 320 400	771 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	376 488		
Udekket tap		-17 181 130	0		



SUNDENGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 265 655, KUNDENR. 1044

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	600 527	789 624
SUM ANLEGGSMIDLER		600 527	789 624
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58 714	73 472
Forskuddsbetalte kostnader		156 244	143 943
Andre kortsiktige fordringer		0	5 032
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 124	4 810
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		217 083	227 258
SUM EIENDELER		817 609	1 016 882
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-22 549 825	-5 368 695
SUM EGENKAPITAL		-22 549 825	-5 368 695
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	22 609 895	6 111 402
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 609 895	6 111 402
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 051	32 598
Leverandørgjeld		251 082	176 817
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		180 874	31 099
Skyldige offentlige avgifter	14	4 191	8 816
Påløpte renter		134 986	1 892
Påløpte avdrag		34 755	0
Annen kortsiktig gjeld	15	63 600	22 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		757 539	274 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		817 609	1 016 882
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 20.02.2024
Styret i Sundenga Boligsameie



Mari Weider /s/

Nils Petter Ellingsen /s/

Anne Martinsen /s/

Stig Jøran Valbye Nordby /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - Rekkehus	1 740 000
Felleskostnader - blokk	1 203 372
Lån leilighet	493 939
Garasjeleie	327 600



El bil lading	25 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 790 411

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 763 411

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 234
Påløpte feriepenger	-6 325
Arbeidsgiveravgift	-24 053
Yrkesskadeforsikring	-587
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 199

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 374.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 486
SUM KONSULENTHONORAR	-32 486

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-1 277 666
Bygningsgebyr - Rælingen kommune	-3 900
Hovedentreprenør I - Tore Orvei AS	-15 549 470
Brannprosjektering - Firefly AS	-16 269
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-16 847 305
Drift/vedlikehold bygninger	-1 042 155
Drift/vedlikehold VVS	-27 762
Drift/vedlikehold elektro	-16 626
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 879
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 976 106

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 445
Verktøy og redskaper	-3 043
Driftsmateriell	-1 399
Lyspærer og sikringer	-1 906
Snørydding	-128 750
Andre fremmede tjenester	-3 256
Kontor- og datarekvisita	-1 499
Trykksaker	-1 616
Andre kontorkostnader	1 019
Porto	-1 740
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 012
Bank- og kortgebyr	-3 801
Velferdskostnader	-499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-187 948

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 559
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 221
SUM FINANSINNTEKTER	20 780

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 308
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 876
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-588 158
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-114 323
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 849
SUM FINANSKOSTNADER	-926 514

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 1985	99 200
Avskrevet tidligere	-52 080
Avskrevet i år	-3 472



		43 648
Molokk		
Tilgang 2021	844 677	
Tilgang 2022	92 525	
Avskrevet tidligere	-194 698	
Avskrevet i år	-185 625	
		556 879
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		600 527
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-189 097

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 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.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	pr.01.01.23	Resultat i år	pr. 31.12.23
Andel Blokk - underskudd		-16 721 135	-16 721 135
Andel Rekke -underskudd		-544 024	-544 024
Andel Gara - overdiskudd		84 029	84 029
Ikke fordelt egenkapital til og med 2022	- 5 368 695		-5 368 695
SUM EGENKAPITAL	- 5 368 695	-17 181 130	-22 549 825

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS - banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

Nedbetalt i år

-17 780 684

142 909

-17 637 775

**OBOS-banken 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2006	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 182 930	
Nedbetalt i år	244 950	
		-4 972 120

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	605 668	
Nedbetalt i år	894 332	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 609 895****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 124
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 067
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 191

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 326
Påløpte kostnader - strøm og Obos Prosjekt	-57 274
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-63 600



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656491. 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

2021 - 2021	Maling av rekkehusene
2021 - 2021	Nedgravd søppelløsning
2023 - 2023	Rørfornyng blokk



1044 - SUNDENGA BOLIGSAMEIE - SUNDENGA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	BLOKK	GARA	REKKE	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
KAPITALKOSTNADER	493 939	0	0	493 939
INNKR. FELLESKOSTN.	1 203 372	326 100	1 740 000	3 269 472
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 697 311	326 100	1 740 000	3 763 411
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-7 106	-30 725	-37 368	-75 199
STYREHONORAR	-50 400	-12 000	-57 600	-120 000
AVSKRIVNINGER	-77 963	-3 472	-107 663	-189 097
REVISJONSHONORAR	-3 517	-837	-4 019	-8 374
FORR.FØRERHONORAR	-119 929	-28 554	-137 062	-285 545
KONSULENTHONORAR	-13 687	-3 417	-15 382	-32 486
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 968 775	-25 614	-981 718	-17 976 106
FORSIKRINGER	-120 869	-17 147	-362 293	-500 308
ENERGI / FYRING	-54 649	-12 593	0	-67 242
KABEL- / TV-ANLEGG	-250 531	0	-345 971	-596 502
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 775	-18 461	-91 712	-187 948
SUM DRIFTSKOSTNADER	-17 745 200	-152 820	-2 140 787	-20 038 807
DRIFTSRESULTAT:	-16 047 889	173 280	-400 787	-16 275 396
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				



Tekst	BLOKK	GARA	REKKE	Sum
FINANSINTEKTER	8 738	2 076	9 966	20 780
FINANSKOSTNADER	-681 984	-91 327	-153 202	-926 514
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-673 246	-89 251	-143 236	-905 734
RESULTAT	-16 721 135	84 029	-544 024	-17 181 130



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 15.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.03.24

Selskapsnummer: 1044 Selskapsnavn: Sundenga 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>Kjersti Hjelset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nils Petter Ellingsen og Mari Weider 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 24

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat går til reduksjon av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Endring av vedtekter

Vedtektene endres til følgende: 4-3 Parkering (2) 4-4 På bakgrunn av begrensede plasser i sameiet tillates det ikke å parkere firmabiler, små/store lastebiler, campingvogner, båter eller hengere på biloppstillingsplasser. Det er heller ikke lov å oppbevare kjøretøy som ikke er i bruk, eksempelvis passe på biler for andre som ikke bor i sameiet. Avskiltede biler som står på parkeringsplassen/garasjeanlegget utover 14 dager vil bli tauet bort for eiers regning. Dersom et firma har behov for å parkere midlertidig på dagtid for å få gjennomført et arbeid må det ligge et gjestekort i frontruten.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Mari Weider

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Liz Hjelle Jenssen
 Shan Iqbal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Anett Kristin Kolstad



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.