



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 519 699  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SENTRUM PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 263 725	2 483 439
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 263 725</b>	<b>2 483 439</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		3 121 755	2 406 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 235 855</b>	<b>2 517 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 870</b>	<b>-33 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		122	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122</b>	<b>500</b>
Annen finanskostnad		3 836	4 773
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 836</b>	<b>4 773</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 714</b>	<b>-4 272</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 156	-37 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		44 500	44 500
Sum finansielle anleggsmidler		44 500	44 500
Sum anleggsmidler		44 500	44 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		373 859	41 238
Sum fordringer		373 859	41 238
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 075	490 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 075	490 749
Sum omløpsmidler		403 934	531 988
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>448 434</b>	<b>576 488</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		29 969	54 125
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 969</b>	<b>-54 125</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-29 969</b>	<b>-54 125</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123 742	
Leverandørgjeld		61 001	96 320
Annen kortsiktig gjeld		293 660	534 292
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>478 403</b>	<b>630 613</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>478 403</b>	<b>630 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>448 434</b>	<b>576 488</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429917

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 519 699  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SENTRUM PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 921 519 699  
SENTRUM PARK BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 263 725	2 483 439
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 263 725</b>	<b>2 483 439</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		3 121 755	2 406 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 235 855</b>	<b>2 517 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 870</b>	<b>-33 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		122	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122</b>	<b>500</b>
Annen finanskostnad		3 836	4 773
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 836</b>	<b>4 773</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 714</b>	<b>-4 272</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 156	-37 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>



Organisasjonsnr: 921 519 699  
SENTRUM PARK BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		44 500	44 500
Sum finansielle anleggsmidler		44 500	44 500
Sum anleggsmidler		44 500	44 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		373 859	41 238
Sum fordringer		373 859	41 238
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 075	490 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 075	490 749
Sum omløpsmidler		403 934	531 988
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>448 434</b>	<b>576 488</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		29 969	54 125



Sum opptjent egenkapital	-29 969	-54 125
Sum egenkapital	-29 969	-54 125
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 742	
Leverandørgjeld	61 001	96 320
Annen kortsiktig gjeld	293 660	534 292
Sum kortsiktig gjeld	478 403	630 613
Sum gjeld	478 403	630 613
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>448 434</b>	<b>576 488</b>



Organisasjonsnr: 921 519 699  
SENTRUM PARK BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sentrum Park Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 4264





## Velkommen til årsmøte i Sentrum Park 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 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4264>

### 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 avgi 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.

### Annen informasjon

Årsmøtet gjennomføres digitalt, og det blir et beboermøte med nytt styre etter avsluttet årsmøte. Dette vil skje på Gråberget torsdag 16.juni kl 1800-2000.

Anologe stemmer må legges i styrets postkasse ved inngang 4B innen årsmøtets avslutning. Frist er 3.juni kl 0900.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sentrum Park Boligsameie**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av møteleder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Rune Larsen foreslått.

### **Forslag til vedtak**

Rune Larsen velges som møteleder.

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.  
Styret foreslår Birgitte H Bekkevoll og Bjørn Kolbulien

### **Forslag til vedtak**

Birgitte Bekkevoll og Bjørn Kolbulien er valgt.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 4264 Sentrum Park Boligsameie 03.06.2022.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.  
Dette i tråd med beløp satt i budsjett.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer velges for 2 år. I år er det valg av ny styreleder og ett styremedlem. I tillegg velges et varamedlem.

Lena Bjørnebye er ikke på valg, sitter et år til av valgte periode.

Om noen i styret i løpet av perioden skulle trekke seg, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å komplettere styret. Varamedlem rykker ikke opp uten å bli valgt.

### Innstilling

Styret anbefaler at valgkomiteens innstilling til styre velges.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Skjåtil

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ove Borg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Mykleby



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Larsen	Eivind Torps Veg 4 A
Styremedlem	Lena Fallås Bjørnebye	Eivind Torps Veg 2
Styremedlem	Robert Verngård	Tangenvegen 14

### Valgkomiteen

Bjørn Kulbulien	Eivind Torps Veg 4 A
Erik Sjøtil	Eivind Torps Veg 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sentrum Park Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

Sentrum Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921519699, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

28 1138

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

Sentrum Park Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2021 gjennomført 12 formelle styremøter.

Det ble gjennomført ordinært årsmøte for 2020 i perioden 14 juni til 17 juni 2021.

Årsmøtet ble gjennomført digitalt, noe som har fungert meget tilfredsstillende med høy deltagelse blant sameierne. Digitalt årsmøte anbefales å fortsette, så lenge det ikke er innmeldt konkrete saker som må belyses spesielt. Dette grunnet at det blir høyere deltagelse og sikrer større legitimitet bak avgjørelser enn fysiske møter når det kun er formelle saker som skal fremlegges.

På årsmøtet ble et nytt styremedlem valgt inn, dette var Lena Bjørnebye (2 år), som erstattet Birgitte H Bekkevoll.

Styrets sammensetting har i inneværende periode bestått av Rune Larsen (Styreleder), Robert Verngård og Lena Bjørnebye.

Årsmøtet valgte også en valgkomite for 2 år, bestående av Erik Sjøtil og Bjørn Kolbulien.

Hovedaktivitet for styret i 2021 har vært å sikre at økonomien for sameiet ble snudd fra et negativt resultat i 2020, til et positivt resultat i 2021. Dette har styret lykkes med, og årsregnskapet viser et overskudd på kr 24 156.

Som alle er kjent med, har utgifter til strøm og energi blitt en utfordring mot slutten av 2021 og har vedvart inn i 2022. Siden sameiere betaler inn på A-konto, som avregnes på slutten av hvert kalenderår, vil større utgifter enn det sameiere innbetaler for hver måned, påvirket likviditeten, ikke resultatet. Det betyr at styret har måttet betale regninger fra Eidsiva Bio i de siste månedene fra og med november 2021 og helt frem til skrivende stund, som har vært større enn hva vi har fått inn fra sameiere hver måned. Dette har variert fra ca 50% underdekning til opp mot 90 %, avhengig av hvilken måned vi snakker om.

Dermed har likviditeten blitt spist opp. Dette er da beløp selskapet har til gode hos sameiere, men som ikke kommer inn for avregning på år er foretatt.

Sameiet har til gode hos sameiere ca kr 330 000 for 2021, noe som vil komme på regning til den enkelte i juni 2022.

Styret vedtok derfor i mars 2022 å heve beløpet som kreves inn på A-konto med 100% for samtlige, samt for å bygge større likviditet, felleskostnadene med 20%. Dette med virkning fra mai 2022.

Styret måtte også utvide kassakreditten med OBOS fra 200 000 til 500 000 for å sikre å kunne betale løpende utgifter. Vedtaket sikrer at ikke den enkelte vil få en meget stor regning for energikostnader 2022 våren 2023, samt bygger en større arbeidskapital (likviditet).

Vi ser allerede etter en god effekt på likviditeten etter denne beslutningen.

Styret gjør oppmerksom på at A-kontobeløpet kan senkes når utgifter til strøm og energi forhåpentligvis senkes ned mot mer normale nivå igjen.

Dette må styret fortløpende følge med på og vurdere.



Samtidig har styret fulgt opp og fått avsluttet de to større forsikringssakene knyttet til sprinkleranlegg og at brannvernvarslingssystemet er koblet opp riktig sett mot areal og brannvesen. Her ble det avdekket flere feil, og et uavhengig firma gikk igjennom dette for å påvise feil og mangler. Det ble gjort en grundig jobb, og brannvarslingssystemet er nå utbedret.

Styret fant det svært utfordrende i denne saken å arbeide mot forsikringsselskapet og berørte entreprenører. Hvem som hadde ansvaret for hva, samt krav om erstatning fra forsikringsselskapet mot berørte entreprenører var i en lengre periode noe styret måtte engasjere seg i.

Styret fant dette merkelig. Saken er nå avsluttet, og styret kan konstatere at i slike saker må man følge svært tett opp mot forsikringsselskapet for å få avklart og avsluttet saker for at det ikke skal bli både blir tidkrevende og uklart om hvem som sitter med ansvaret.

Styret inngikk i 2021 en avtale med Pelias om skadedyrbejempelse. Denne avtalen var 2-årig, med totalt 4 behandlinger over 2 år. Antall henvendelser om skjeggkre har vært sterkt synkende etter de to første behandlingene, og viser at dette har hatt god effekt. Det gjenstår to behandlinger i 2022, den første i mai. Siste behandling vil skje i overgangen november/desember 2022. Pelias kontrakt blir ikke fornyet videre, og alle utgifter knyttet til behandling ut 2022 er allerede betalt.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 263 725,-.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetaling for å dekke sitt forbruk av fjernvarme og vann/avløp.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 235 855,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 24 156,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 74 469,-, men kan trekke på kassekreditten ved behov.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15 % fra 1.8.21 og 20 % fra 1.5.22.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med kr 350 000,- for vann- og avløpsavgifter i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 153 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sentrum Park Boligsameie.

### Lån

Sentrum Park Boligsameie har en kassekreditt med en ramme på kr 200 000,- i 2021, denne rammen har blitt økt til kr 500 000,- i 2022.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert økt med ca. 2,5%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sentrum Park Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sentrum Park Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekke  
4204 Sentrum Park Boligsameie 03.06.2022.pdf



#### 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>.

Hamar, 10. mai 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**

Statsautorisert revisor



**SENTRUM PARK BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 921 519 699, KUNDENR. 4264**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 869 451	1 701 903	1 759 000	2 031 000
Andre inntekter	3	1 394 274	781 536	1 072 000	1 062 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 263 725</b>	<b>2 483 439</b>	<b>2 831 000</b>	<b>3 093 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 800	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-134 345	-131 070	-135 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-42 076	-24 216	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-293 052	-397 275	-230 000	-230 000
Forsikringer		-159 727	-146 057	-160 000	-153 000
Kommunale avgifter	9	-219 478	-220 711	-360 000	-350 000
Energi/fyring	10	-1 431 703	-777 916	-952 000	-922 000
TV-anlegg/bredbånd		-426 132	-426 281	-440 000	-440 000
Andre driftskostnader	11	-408 242	-276 660	-392 500	-471 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 235 855</b>	<b>-2 517 086</b>	<b>-2 816 500</b>	<b>-2 852 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>27 870</b>	<b>-33 646</b>	<b>14 500</b>	<b>241 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	122	500	0	0
Finanskostnader	13	-3 836	-4 773	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 714</b>	<b>-4 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>24 156</b>	<b>-37 919</b>	<b>14 500</b>	<b>241 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-37 919		
Reduksjon udekket tap		24 156	0		



**SENTRUM PARK BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 921 519 699, KUNDENR. 4264**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	14	44 500	44 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 500</b>	<b>44 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		427	3 287
Forskuddsbetalte kostnader		42 202	37 951
Energiavregning	16	331 230	0
Driftskonto OBOS-banken		0	460 739
Sparekonto OBOS-banken		30 075	30 010
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>403 934</b>	<b>531 988</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>448 434</b>	<b>576 488</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-29 969	-54 125
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-29 969</b>	<b>-54 125</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 557	7 854
Leverandørgjeld		61 001	96 320
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		123 742	0
Energiavregning	16	0	283 797
Annen kortsiktig gjeld	17	286 103	242 641
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>478 403</b>	<b>630 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>448 434</b>	<b>576 488</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Elverum, 03.05.2022  
Styret i Sentrum Park Boligsameie

Rune Larsen /s/    Lena Fallås Bjørnebye /s/    Robert Verngård /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 869 451
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 869 451</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarmekostnad, dekket av beboerne, jfr. note 10	1 173 736
Gebyr	210
Nøkler	850
Vann/avløp, dekket av beboerne, jfr. note 9	219 478
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 394 274</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 263
Andre konsulentonorarer	-15 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 076</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 892
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 762
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 358
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 456
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-293 052</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift, dekket av beboerne, jfr. note 3	-219 478
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-219 478</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 549
Fjernvarme, dekket av beboerne, jfr. note 3	-1 173 736
Fjernvarme/smøsmelding, dekket av sameiet	-101 418
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 431 703</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-87 500
Verktøy og redskaper	-2 760
Driftsmateriell	-3 828
Vaktmestertjenester	-84 172
Renhold ved firmaer	-180 884
Snørydding	-6 010
Andre fremmede tjenester	-28 825
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-5 590
Porto	-2 679
Bank- og kortgebyr	-3 495
Velferdskostnader	-2 199
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-408 242</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	65
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>122</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 836
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 836</b>

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 89 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 44 500.

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000

**NOTE: 15****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.

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.

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) jan-des	1 061 984
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 061 984</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme jan-des	1 173 736
Vann/avløp jan-des	219 478
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 393 214</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>331 230</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-286 103
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-286 103</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6801547. 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 3.06.22

**Selskapsnummer:** 4264 **Selskapsnavn:** Sentrum Park Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Rune Larsen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Birgitte Bekkevoll og Bjørn Kolbulien er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Heidi Skjåtil

**Styremedlem** (1 skal velges)

Ove Borg

**Varamedlem** (1 skal velges)

Henrik Mykleby

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](http://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.