



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 279 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDBY 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 917	1 881 662
Sum inntekter		2 081 917	1 881 662
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 495 520	1 528 775
Sum kostnader		1 603 915	1 637 170
Driftsresultat		478 002	244 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 001	3 887
Sum finansinntekter		8 001	3 887
Annen finanskostnad		319 560	221 976
Sum finanskostnader		319 560	221 976
Netto finans		-311 559	-218 089
Resultat før skattekostnad		166 443	26 403
Årsresultat		166 443	26 403
Totalresultat		166 443	26 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 443	26 403
Sum overføringer og disponeringer		166 443	26 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 093 994	1 093 994
Sum varige driftsmidler		1 093 994	1 093 994
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 093 994	1 093 994
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 294	2 294
Andre fordringer		193 177	126 963
Sum fordringer		195 471	129 257
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 262	387 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 262	387 012
Sum omløpsmidler		600 733	516 269
SUM EIENDELER		1 694 727	1 610 263

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		3 257 787	3 424 230
Sum opptjent egenkapital		-3 257 787	-3 424 230
Sum egenkapital		-3 257 787	-3 424 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 733 442	4 990 559
Sum annen langsiktig gjeld		4 733 442	4 990 559
Sum langsiktig gjeld		4 733 442	4 990 559
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 943	1 545
Leverandørgjeld		153 348	33 543
Annen kortsiktig gjeld		14 781	8 846
Sum kortsiktig gjeld		219 072	43 934
Sum gjeld		4 952 514	5 034 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 694 727	1 610 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395014

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 279 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDBY 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 871 279 012
SUNDBY BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 917	1 881 662
Sum inntekter		2 081 917	1 881 662
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 495 520	1 528 775
Sum kostnader		1 603 915	1 637 170
Driftsresultat		478 002	244 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 001	3 887
Sum finansinntekter		8 001	3 887
Annen finanskostnad		319 560	221 976
Sum finanskostnader		319 560	221 976
Netto finans		-311 559	-218 089
Resultat før skattekostnad		166 443	26 403
Årsresultat		166 443	26 403
Totalresultat		166 443	26 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 443	26 403
Sum overføringer og disponeringer		166 443	26 403



Organisasjonsnr: 871 279 012
SUNDBY BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 093 994	1 093 994
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1 093 994	1 093 994
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 294	2 294
Andre fordringer		193 177	126 963
Sum fordringer		195 471	129 257
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 262	387 012
Sum omløpsmidler		600 733	516 269
SUM EIENDELER		1 694 727	1 610 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 257 787	3 424 230
Sum opptjent egenkapital	-3 257 787	-3 424 230
Sum egenkapital	-3 257 787	-3 424 230
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 733 442	4 990 559
Sum annen langsiktig gjeld	4 733 442	4 990 559
Sum langsiktig gjeld	4 733 442	4 990 559
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	50 943	1 545
Leverandørgjeld	153 348	33 543
Annen kortsiktig gjeld	14 781	8 846
Sum kortsiktig gjeld	219 072	43 934
Sum gjeld	4 952 514	5 034 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 694 727	1 610 263



Organisasjonsnr: 871 279 012
SUNDBY 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



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. 7049

Sundby Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Sundby 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.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Bomberommet i Fergevegen 5E..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Maling av fasade
8. Endring av Husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sundby 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.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges.

Sak 2

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 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Dan Dokken (OBOS) foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Dan Dokken (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble x foreslått

Sak 5

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. 7049 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-



Sak 7

Maling av fasade

Forslag fremmet av:

Carina Bang, Arne Kaiander og Gjermstad Bonsak.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med denne saken fremmes ett ønske om å male sameiet.

Finansieringen av prosjektet er det ikke kommet noen informasjon om, og det er heller ikke vedlagt noen kostnadsestimater.

Styrets innstilling

Styret vil komme med tre (-3-) alternativer til farger om forslaget går gjennom.

Forslag til vedtak

Sameiet males i ny farge, og styret lar beboerne velge mellom 3 alternativer om saken går gjennom.

Sak 8

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å oppdatere/revidere husordensreglene.

De punktene som ønskes revidert/oppdatert/lagt til kommer frem av saksdokumentene vedlagt i saken.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres slik de fremkommer av sakspapirene

Vedlegg

2. Revidert husordensregler 2024.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

På vegne av Valgkomiteen presenteres følgende innstilling for perioden 2024/2025:

Styreleder (2 år) :	Edvin Werni	(Innstilles for 2 nye år)
Styremedlem (2 år):	Espen Sektnan	(Innstilles for 2 nye år)
Styremedlem (1 år):	Christoffer Sagen Arnesen	(Ikke på valg)
Styremedlem (1 år):	Line Nilsen	(Ikke på valg)



Vara (1 år): Sidra Mahmood

(Ikke på valg)

Vara (1 år): Live A. Bråss

(Innstilles for 1 år)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Edvin Werni[]

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Sektnan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Live A. Bråss

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat 1:



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edvin Werni	Fergevegen 5 B
Styremedlem	Christoffer Sagen Arnesen	Kvennhusvegen 5 F
Styremedlem	Line Holt	Fergevegen 5 D
Styremedlem	Espen Sektnan	Kvennhusvegen 5 C
Varamedlem	Sidra Mahmood	Kvennhusvegen 5 E
Varamedlem	Hege Martinsen	Fergevegen 5 C

Valgkomiteen

Live Agasøster Bråss Fergevegen 5 E

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 Sundby Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sundby Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871279012, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 33

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

Sundby Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 7 nødvendige fysiske styremøter, og 4 teams møter. Behandlet 89 små og større saker, dette inkl diverse mailkorrespondanse med beboere og entreprenører. Mye av sakene har blitt løst digitalt.

Rørene i sameiet særlig i Fergevegen 5 er nå moden for rehabilitering, det er dessverre vært 3 tilfeller hvor det er problemer med felles rør. Dette og må tas på sameiets forsikring. Dette vil være fokus områder for styret i årene fremover. Det er har vært 2 eierskifter i sameiet siden siste årsmøte.

Styret ser at det er en del leiligheter som er utleid og at «leier» ikke er informert av utleier om hverken sameiets vedtekter eller husordensregler. Mange av de som leier er heller ikke registrert i VIBBO, og dette gjør kommunikasjonen utfordrende for styret når vi ikke vet hvem som bor i boenheten. Anbefaler også at ALLE beboere om å lese seg opp på disse jevnlig.

Sameiet avholdt 2 dugnader i 2023 . Styret henstiller også at flere beboere deltar på sameiets 2 årlige dugnader. (mai og september)

Styret tok en avgjørelse i november 2023 at vi skulle bytte ut ladestasjonene til nye, dette pga mye nede tid på de gamle. Sameiet hadde reparasjons utgifter i 2023 på de gamle laderne på **kr 31.000**.

For at sameiet ikke fortsatt skal blø penger, og til stor frustrasjon for brukerne vedtok vi dette. Kostnaden for de nye er på **125.000 kr**.

Dette var ikke budsjettet for 2023. Styret vedtok dette siden vi fikk betale ned de nye over 4 avdrag, og over 1 år med tanke på sameiets stramme økonomi.

Har oppfordret alle beboer gjentatte ganger at man skal bruke tildelt garasje, og oppstillings plass. Sameiet gikk over til elektronisk registrering av beboeres biler, og for gjesteparkeringen 1 mars 2024.

Arbeid som er utført

- Årlig sjekk av lekeplass av ekstern
- Fikset opp beboer parkeringen ved garasjene bak Kvennhusvegen 1 under dugnaden i mai.
- Drenert grusen ved garasjene bak Kvennhusvegen 1 (ekstern entreprenør)
- Byttet ut 10 plater fra fasaden på Fergevegen 5 (ekstern entreprenør)
- Fikset opp plattning mellom Kvennhusvegen 1C og D (ekstern entreprenør)
- Reparert bod tilhørende Kvennhusvegen 5 A og B (ekstern entreprenør)



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 381 661,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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 804.000,- til 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 Sundby Boligsameie.

Lån

Sundby Boligsameie har lån i OBOS-banken.

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SUNDBY BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SUNDBY BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Styret og forretningsførers 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 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.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: BF6PW-2J2J-T500Q-QYP7M-VAS3D-BAWTZ



SUNDBY BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 871 279 012, KUNDENR. 7049

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 927 478	1 745 188	1 751 000	2 312 000
Innbetalinger		0	6 395	0	0
Andre inntekter	3	154 439	130 079	60 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 081 917	1 881 662	1 811 000	2 412 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-10 889	-8 184	-13 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-105 380	-101 313	-106 500	-112 000
Konsulenthonorar	7	-4 894	-5 403	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-381 870	-436 301	-535 000	-804 000
Forsikringer		-216 953	-202 974	-216 956	-239 000
Energi/fyring		-154 722	-142 994	-137 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-389 051	-339 264	-357 500	-413 000
Andre driftskostnader	9	-231 761	-292 343	-320 100	-242 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 603 915	-1 637 170	-1 804 951	-2 101 895
DRIFTSRESULTAT		478 002	244 492	6 049	310 105
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 001	3 887	0	0
Finanskostnader	11	-319 560	-221 976	-276 000	-340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-311 559	-218 089	-276 000	-340 000
ÅRSRESULTAT		166 443	26 403	-269 951	-29 895
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		166 443	26 403		



SUNDBY BOLIGSAMEIE ORG.NR. 871 279 012, KUNDENR. 7049

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 093 994	1 093 994
SUM ANLEGGSMIDLER		1 093 994	1 093 994
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		91 368	32 617
Kundefordringer		2 294	2 294
Forskuddsbetalte kostnader		101 809	94 346
Driftskonto OBOS-banken		214 331	40 727
Sparekonto OBOS-banken		190 932	346 285
SUM OMLØPSMIDLER		600 733	516 269
SUM EIENDELER		1 694 727	1 610 263
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 257 787	-3 424 230
SUM EGENKAPITAL		-3 257 787	-3 424 230
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 733 442	4 990 559
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 733 442	4 990 559
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 781	8 846
Leverandørgjeld		153 348	33 543
Påløpte renter		30 624	1 545
Påløpte avdrag		20 319	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 072	43 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 694 727	1 610 263
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

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

Felleskostnader	1 421 652
Kabel-TV	338 590
Garasjeleie	93 600
Trappevask	63 240
Leietillegg for påbygg	15 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 932 478

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 927 478

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	119 332
Nettinnbetalinger	34 607
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	154 439

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 894
SUM KONSULENTHONORAR	-4 894

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

Drift/vedlikehold bygninger	-64 420
Drift/vedlikehold VVS	-16 726
Drift/vedlikehold elektro	-4 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 207
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-158 208
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 372
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-381 870

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 850
Vaktmestertjenester	-64 968
Renhold ved firmaer	-69 264
Snørydding	-80 196
Andre fremmede tjenester	-1 043
Trykksaker	-427
Andre kontorkostnader	-2 911
Porto	-240
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 761

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	946
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 647
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 408
SUM FINANSINTEKTER	8 001

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-319 560
SUM FINANSKOSTNADER	-319 560

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004 1 093 994

SUM BYGNINGER 1 093 994

Gnr.102/bnr.33

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**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.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -6 874 811

Nedbetalt tidligere 1 884 252

Nedbetalt i år 257 117

-4 733 442

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 733 442



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565629. 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

2015 - 2015	Bytte av dører og vinduer
2012	Oppgangsdørene skiftet



HUSORDENSREGLER FOR SUNDBY BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 17.04.2013
Endret på ordinært sameiermøte 22.04.2014
Endret på ordinært sameiermøte 6.4.2017
Endret på ordinært sameiermøte 6.4.2017
Endret på ordinært sameiermøte 11.4.2018
Sist endret på ordinært sameiermøte 19.5.2020
Sist endret på ordinært sameiermøte 24.5.2024

1 BRUK AV LEILIGHET

1.1 Ved Salg/Utleie av seksjonen skal selveieren (selgeren) sørge for at all informasjon i forbindelse med salget/utleien blir gitt styre og forretningsfører.

1.2 Meldingen skal inneholde:

- a) Seksjonsnummer.
- b) Fullt navn, personnummer på kjøper(e) / leietaker(e).
- c) Selgerens/utleierens navn og personnummer. Samt relevant kontaktinformasjon
- d) Nøyaktig overdragelsesdato.
- e) Garasje/Parkeringsplassnummer.

1.2 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

1.3 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl 20:00 i blokka og 21:00 i rekkehusene. Generell ro på søn- og helligdager skal respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

1.4 Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten.

1.5 Postkasse, ringeklokke og dør skal være utstyrt med navneskilt. (For å bytte navn på ringeklokken, kontakt styret.)

1.6 For tilkobling av fellesanlegget for radio og TV må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler.

1.7 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at fellesutgiftene betales ved forfall.

1.8 Avtrekkskanaler generelt i leiligheten må holdes åpne. Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol og fuglereder og lignende.

1.9 Børstning, banking og risting av tepper og lignende må ikke foregå fra vinduer eller veranda.

1.10 Ved mating av fugler må det utvises forsiktighet p.g.a. rotteplagen. Det er ikke tillatt å kaste ut mat på fellesareal eller hagene.

1.11 Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystemåpent.

1.12 Det er ikke adgang til å male/beise terrassen eller balkong i annet enn husets farger.

1.13 Bruk av åpen ild nærmere bygninger enn 2m er strengt forbudt. Ved annen bruk av åpen ild i husets nærhet må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. Ved grilling ute må det vises



spesielt hensyn til andre beboere. På grunn av stor brannfare er det forbudt å bruke gass og kull grill på balkongene i blokka (elektrisk grill er tillatt).

1.14 Bruk av fyrverkeri på/fra veranda/terrasse er FORBUDT.

2 BRUK AV FELLESOMRÅDENE

2.1 Eieren eller beboeren i den enkelte boligseksjon er ansvarlig for renhold av sitt eget inngangsparti.

2.2 Ved grovere mangel av renhold i inngangspartiene kan styre bestille nødvendig rengjøring utført for de ansvarliges regning.

2.3 Sykler, mopeder, andre motorkjøretøy sportsutstyr og lignende, må ikke hensettes i gangveiene, balustrade, oppgangene eller i kjellergang. Husgeråd, kasser, møbler og lignende må ikke plasseres i Inngangs-partiene eller fellesrom.

2.4 Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelcontainerne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste/hensette i containerne

2.5 Beboere oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, beplantninger og grønntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.6 Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som for eksempel felles dugnader, besluttet av styret og/eller sameiermøtet med alminnelig flertall.

2.7 Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon er all kjøring på gangveiene forbudt.

2.8 Endringer i fellesområder/felles anlegg kan kun gjøres med styrets godkjenning.

3 GARASJE/PARKERINGSPLASSER

3.1 Til boligsameiet hører en del parkeringsplasser og garasjer. Disse blir utleid etter liste- ansiennitet i boligsameiet, og kan ikke selges sammen med bolig/seksjon.

3.2 Garasjen/plassen kan kun brukes til parkering av motorkjøretøy. Garasjen /plassen skal ikke brukes som verksted. Og biler eller gjenstander som utgjør fare kan kreves fjernet. Det daglige renhold av hver plass påhviler den enkelte bruker.

3.3 Etter anmodning fra Styret skal parkeringsplassen tømmes i forbindelse med hovedrengjøring

~~3.4 Det henstilles til beboerne at garasjer/plasser nyttes til parkering, slik at ulovlig parkering unngås. Borttauing kan rekvireres av 2 stk fra styret eller den som 2 stk fra styret gir fullmakt.~~

3.3.1 Sameiet har innført elektronisk registrering av alle bilene til beboere, hver seksjon kan kun registrere 2 biler. (Dette er det samme regel som tidligere da hver seksjon fikk 2 beboer kort). Denne regelen er på grunn av at sameiet kun har et fåtall frie plasser som beboere kan benytte.



3.4 Beboere som har fått tildelt at garasje/oppstillings plass skal bruke denne til parkering av husstandens bil. Gjentakende grove brudd på at bilen IKKE settes i garasjen kan resultere i at man mister garasje plassen.

3.5 Garasje kan kun leies av seksjonseier.

3.6 Parkering merket/skiltet **Gjeste**parkering skal kun benyttes av **gjester med synlig gjestekort godt synlig i frønrute** som registreres elektronisk av seksjonseier. Biler tilhørende boende i sameiet som står på gjesteparkering vil bli bøtelagt. Det er ikke tillatt med kjøretøy med tillatt totalvekt over 3,5t.

3.7 Fellesparkering og gjesteparkering kan benyttes inntil 48t før kjøretøyet må flyttes. På gjesteparkering må kjøretøyet være borte minimum 24t før en ny periode kan påbegynnes.

~~3.8 Parkering av varebiler med firma logo er ikke tillatt på fellesparkering.~~

3.8 En seksjonseier kan kun disponere **EN** garasje plass, **eller EN** oppstillingsplass.

3.9 Driften av sameiets regulerte parkeringsplasser settes bort til egnet firma på bakgrunn av styrets vurdering.

3.10 Det er ikke tillatt å hensette/parkere kjøretøy med tillatt totalvekt over 3,5t på sameiets eiendom.

3.11 Det er forbud mot å hensette/parkere kjøretøy uten registreringskilt/gyldig kjøretillatelse uten tillatelse fra styre.

3.12 På sameiets fellesplasser er MAX tid for sammenhengende parkering 6 uker ved langtids parkering (1 uke eller lengre) skal grusparkeringen benyttes.

3.13 Sameiet har per d.d 6 ladepunkter hvor følgende regler gjelder> Elbil lading er MAX 4 timer fra kl 08-22 (man kan IKKE sette bilen der kl 18 og stå over natten!) Skal man lade lengre en 4 timer skal bilen settes til lading kl 22:00 eller senere

3.14 Det er ikke lov å lade bilen i garasjen som er tilknyttet sameiets felles strømnnett.

Lading på egen kurs til beboers eget strømskap kan vurderes om det IKKE går ut over kapasiteten til sameiets hovedstrømtavle. Dette må søkes på, og vurderes av en elektriker for søkers kostnad før godkjenning kan gis av styret.

3.15 Ved feil parkering >> Borttauing kan rekvireres av 2 stk fra styret, eller den som 2 stk fra styret gir fullmakt.

4. DYREHOLD

4.1 Det er tillatt å holde hund og katt. Seksjonseier må melde ifra til styret i forbindelse med anskaffelse av hund og videre underskrive en eklærering basert på reglene for dyrehold. Dersom dette ikke overholdes, kan styret nekte hunde- og kattehold. Ny godkjenning må innhentes ved ny anskaffelse av hund/katt. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover fire måneder.

4.2 Enhver sameier som har dyr i kortere opphold hos seg, under fire uker, plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre, og har plikt til å følge Sameiets regler for hundehold. Ved hundehold/kattehold utover fire uker vises til husordensregel



4.3 Det er ikke tillatt å la hunder være uten tilsyn på sameiets område, herunder hører terrasser og hager. 4.4 Hund skal alltid føres i band av en ansvarlig person på sameiets område.

4.5 Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets områder må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

4.6 Ved grovt mislighold av disse reglene kan Styret frata en sameier retten til å holde husdyr.

4.7 Forårsaker et dyr skade eller ulempe, kommer de alminnelige erstatnings- og Strafferettslige regler til anvendelse. 4.8 Alle katter i sameiet skal merkes.

4.9 Alle som holder katt skal ha kattetoalett ("sandkasse") inne. Dette for å forhindre for mye "graving" på uteområdene.

4.10 Alle katter som holdes i sameiet skal kastreres. Dette for å forhindre at katter markerer områdene sine, og at ikke andre katter søker til sameiet. Av hensyn til dyrevern er det meget viktig at katter kastreres. Det er et problem at det blir født for mange kattunger som ingen vil ta ansvar for.

5. KLAGER –BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

5.1 Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger. Unnlattelse av å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

VEDLIKEHOLDSREGLAMENT FOR SUNDBY BOLIGSAMEIE

Alt vedlikeholdsarbeid som eieren av seksjonen plikter å utføre, skal han /hun foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er handverksmessig forsvarlig. Eier av seksjonen skal selv sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen, og de ytre rom som boligen disponerer for egen kostnad; når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Vedlikeholdet omfatter følgende:

1 Maling /Tapetsering og øvrig oppussing og fornyelse innenfor eget boareal.

2. Løpende vedlikehold og sjekking av boligens ildsteder, panelovner, komfyrer, oppvaskmaskiner, vaskemaskiner, tørketromler, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparatavle/sikrings boks.

3. Løpende vedlikehold og sjekking av varmtvannsberedere, sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter med skåler og spylekasse, oppsteking av egne kloakkledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget.

4. Vedlikehold av alle innretninger som han/hun ~~for øvrig~~ har anskaffet seg eller var i boligen ved overtagelse.

5. Løpende renhold av egen bolig samt forsiktig bruk av utstyr som både er tilknyttet det elektriske anlegg så vel som vann og avløp-system.



6. Alt vedlikehold i egen bolig må og skal være i henhold til de enhver tid gjeldende regler og forskrifter som er gitt av våre myndigheter både sentralt og lokalet, så som Byggeforskrifter, Elektro- og VVS forskrifter.

7. Avfall som eieren av seksjonen får grunnet vedlikehold og fornyelser i egen bolig skal øyeblikkelig fjernes fra eget så vel som fra sameiets fellesarealer. Kostnader og ansvar påhviler hver enkelt eier. Igangsatt større vedlikeholds- og fornyelses arbeider som krever avfalls- containere og lignende må ikke igangsettes uten samtykke fra Styret av hensyn til øvrig ferdsel i nærmiljøet for øvrige naboer.

8. Boligeier plikter å holde uteareal pent og ryddig.

9. Lagring av fyringsmidler: olje og parafin utendørs er ikke tillatt. Innendørs lagring må være i samsvar med brannforskriftene og regler utgitt av den etat i kommunen som forvalter dette. For øvrig å rette seg etter de brannforskrifter som gjelder, og sikre egen bolig med brannsluknings- og brannvarslingsutstyr.

10. Den enkelte seksjonseier plikter å ha tilgjengelig brannvern utstyr etter de til enhver tid gjeldende myndighetskrav. Samt å sørge for at disse er vedlikeholdt og i forsvarligstand.

--slutt--



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 7049 Selskapsnavn: Sundby Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.