



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 802 608
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EUGENIES GATE 4
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: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 999 489	1 912 901
Sum inntekter		1 999 489	1 912 901
Kostnader			
Lønnskostnad		171 964	197 247
Annen driftskostnad		1 632 837	1 976 032
Sum kostnader		1 804 800	2 173 280
Driftsresultat		194 688	-260 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 097	1 120
Annen finansinntekt		10 173	2 235
Sum finansinntekter		12 270	3 355
Annen rentekostnad		69 608	52 232
Sum finanskostnader		69 608	52 232
Netto finans		-57 338	-48 877
Resultat før skattekostnad		137 350	-309 255
Årsresultat		137 350	-309 255
Totalresultat		137 350	-309 255
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		137 350	-333 124
Sum overføringer og disponeringer		137 350	-333 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 583	34 332
Andre fordringer		298 145	56 626
Sum fordringer		331 728	90 957
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 731	601 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 731	601 289
Sum omløpsmidler		1 048 459	692 247
SUM EIENDELER		1 048 459	692 247

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			
Annen egenkapital		-337 574	-474 924
Sum opptjent egenkapital		-337 574	-474 924
Sum egenkapital		-337 574	-474 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		965 592	1 094 918
Sum annen langsiktig gjeld		965 592	1 094 918
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		305 163	19 886
Skyldige offentlige avgifter		-6	750
Annen kortsiktig gjeld		115 285	51 616
Sum kortsiktig gjeld		420 441	72 253
Sum gjeld		1 386 033	1 167 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 048 459	692 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567718

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 802 608
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EUGENIES GATE 4
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 976 802 608
SAMEIET EUGENIES GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 999 489	1 912 901
Sum inntekter		1 999 489	1 912 901
Kostnader			
Lønnskostnad		171 964	197 247
Annen driftskostnad		1 632 837	1 976 032
Sum kostnader		1 804 800	2 173 280
Driftsresultat		194 688	-260 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 097	1 120
Annen finansinntekt		10 173	2 235
Sum finansinntekter		12 270	3 355
Annen rentekostnad		69 608	52 232
Sum finanskostnader		69 608	52 232
Netto finans		-57 338	-48 877
Resultat før skattekostnad		137 350	-309 255
Årsresultat		137 350	-309 255
Totalresultat		137 350	-309 255
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		137 350	-333 124
Sum overføringer og disponeringer		137 350	-333 124



Organisasjonsnr: 976 802 608
SAMEIET EUGENIES GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 583	34 332
Andre fordringer		298 145	56 626
Sum fordringer		331 728	90 957
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 731	601 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 731	601 289
Sum omløpsmidler		1 048 459	692 247
SUM EIENDELER		1 048 459	692 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-337 574	-474 924
Sum opptjent egenkapital		-337 574	-474 924



Sum egenkapital	-337 574	-474 924
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	965 592	1 094 918
Sum annen langsiktig gjeld	965 592	1 094 918
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	305 163	19 886
Skyldige offentlige avgifter	-6	750
Annen kortsiktig gjeld	115 285	51 616
Sum kortsiktig gjeld	420 441	72 253
Sum gjeld	1 386 033	1 167 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 048 459	692 247



Organisasjonsnr: 976 802 608
SAMEIET EUGENIES GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150713.00	172872.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21251.00	24375.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171964.00	197247.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Eugenies gate avholdes 07.05 2024 kl. 18 på Bolteløkka skole (rom nr 24)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 120 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. SAKER

A) Forslag fra styremedlem Mateus Hopland og varamedlem Lars Morten Rossby Berg: mistillitsforslag mot styreleder

Forslag til vedtak:

Styreleder stiller ikke til gjenvalg som styreleder eller styremedlem, på årsmøte 2024.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av et styremedlem for 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 1 år.

Oslo,
Styret i Eugenies gate 4

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



Årsregnskap

Sameiet Eugenes Gate 4

2023

Sameiet Eugenes Gate 4 Org.nr. 976802608

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Eugenes Gate 4

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 756 704	1 674 786	1 597 854
Parkering og garasje		55 600	54 120	54 480
Avdrag og renter på lån		187 185	181 440	182 687
Andre inntekter		0	8 000	15 000
Diverse inntekter		0	0	62 880
Sum inntekter	2	1 999 489	1 918 346	1 912 901
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	171 964	190 549	197 247
Driftskostnader	4	788 339	774 997	693 525
Vedlikeholdskostnader	5	570 845	525 000	1 032 089
Honorarer	6	131 308	128 400	125 176
Forsikringer	7	131 690	114 128	109 662
Andre kostnader	8	10 655	37 690	15 581
Sum kostnader		1 804 800	1 770 764	2 173 280
Driftsresultat		194 688	147 582	-260 378
Finansinntekter	9	12 270	0	3 355
Finanskostnader	10	69 608	39 352	52 232
Sum finansinnt.- og kostnader		-57 338	-39 352	-48 877
Resultat		137 350	108 230	-309 255
Avdrag		129 326	120 000	133 292
Resultat etter avdrag		8 024	-11 770	-442 547

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Eugenies Gate 4

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		33 583	34 332
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		298 145	56 626
Bank	11	716 731	601 289
Sum omløpsmidler		1 048 459	692 247
Sum eiendeler		1 048 459	692 247
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-337 574	-474 924
Sum egenkapital	12	-337 574	-474 924
Langsiktig gjeld:			
	13		
Lån		965 592	1 094 918
Sum langsiktig gjeld		965 592	1 094 918
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		305 163	19 886
Skyldige offentlige avgifter		-6	750
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 012	21 705
Påløpte renter		3 306	8 267
Annen kortsiktig gjeld		81 967	21 644
Sum kortsiktig gjeld		420 441	72 253
Sum gjeld og egenkapital		1 048 459	692 247
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 048 459	692 247
Kortsiktig gjeld		420 441	72 253
Sum Arbeidskapital		628 018	619 994

Oslo, 22.03.2024
Styret for Sameiet Eugenies Gate 4

Kristin Johnsen
Styreleder

Ove Antonsen
Styremedlem

Mateus Porto Hopland
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 756 704
Parkering og garasje	55 600
Avdrag og renter på lån	187 185
Sum inntekter	1 999 489

Note 3 Lønnskostnader

Lønn til ansatte	27 301
Feriepenger	438
Feriepenger	2 975
Styrehonorar	120 000
Arbeidsgiveravgift	20 769
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	62
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	420
Sum lønnskostnader	171 964

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	249 352
Vaktmestertjeneste	113 121
Snøbrøyting	17 656
Strøm/nettleie	176 979
Containerleie, avfallshåndtering	15 000
Tv, bredbånd	216 232
Sum driftskostnader	788 339

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold bygninger	109 492
Vedlikehold uteanlegg	4 423
Vedlikehold heis	319 686
Vedlikehold VVS	1 740
Vedlikehold ventilasjon	39 319
Vedlikehold elektrisk anlegg	25 923
Vedlikehold brannvernlegg	17 375
Vaskeri	52 888
Sum vedlikeholdskostnader	570 845

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	106 920
Revisjonshonorar	5 500
Andre honorar	18 888
Sum honorarer	131 308

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	122 690
Forsikringskadeoppgjør	9 000
Sum forsikring	131 690

Note 8 Andre kostnader

Kontorrekvisita	424
Datakostnader	2 999
Porto/kopi/arkiv	171
Styremøter	1 710
Årsmøte	1 296
Øreavrunding	93
Bankgebyr	3 000
Diverse kostnader	962
Sum andre kostnader	10 655

Note 9 Finansiinntekter

Annen renteinntekt	2 097
Renteinntekt, bank	10 173
Sum finansiinntekter	12 270

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	69 608
Sum finanskostnader	69 608

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	437 345
Høyrentekonto BB 9666 01 53141	278 754
BB 9666 01 50258 Skattetrekkskonto	632
Sum bankinnskudd	716 731

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	-474 924	137 350	-337 574
Sum egenkapital	-474 924	137 350	-337 574

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån i Handelsbanken
Annuitetslån/med løpetid på 6 år

Lånesaldo pr. 31.12.23:	965 592
Avdrag i 2023:	129 326

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 179 099

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Eugenes Gate 4

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 899 206	1 756 704	1 674 786	1 597 854
Parkering og garasje	56 160	55 600	54 120	54 480
Avdrag og renter på lån	203 940	187 185	181 440	182 687
Andre inntekter	0	0	8 000	15 000
Diverse inntekter	0	0	0	62 880
Sum inntekter	2 159 306	1 999 489	1 918 346	1 912 901
Kostnader:				
Lønnskostnader	136 920	171 964	190 549	197 247
Driftskostnader	870 000	788 339	774 997	693 525
Vedlikeholdskostnader	235 000	570 845	525 000	1 032 089
Honorarer	118 000	131 308	128 400	125 176
Forsikringer	139 000	131 690	114 128	109 662
Andre kostnader	20 000	10 655	37 690	15 581
Sum kostnader	1 518 920	1 804 800	1 770 764	2 173 280
Driftsresultat	640 386	194 688	147 582	-260 378
Finansinntekter	0	12 270	0	3 355
Finanskostnader	71 080	69 608	39 352	52 232
Sum finansinnt.- og kostnader	-71 080	-57 338	-39 352	-48 877
Resultat	569 306	137 350	108 230	-309 255
Avdrag	134 537	0	120 000	0
Resultat etter avdrag	434 769	137 350	-11 770	-309 255

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap 22....

Name Date
Johnsen, Kristin **2024-04-09**

Identification

 **bankID** Johnsen, Kristin

Name Date
Antonsen, Ove Roar **2024-04-13**

Identification

 **bankID** Antonsen, Ove Roar

Name Date
Hopland, Mateus Porto **2024-03-29**

Identification

 **bankID** Hopland, Mateus Porto



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Eugenie's Gate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eugenie's Gate 4 som viser et overskudd på NOK 137 350. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom 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 rettvise 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 avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 15. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/15/2024 22:06:57

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Mistillitsforslag leder for styret i sameiet EG4

Med bakgrunn i mange og sammensatte årsaker krever styret, ved to av medlemmene(også seksjonseiere), at styrets leder fratrer sitt verv og oppgaver både som leder og medlem av styret.

Kravet er fundert på manglende forståelse for oppgaver, ansvar og konsekvens av den rollen nåværende leder sitter i, samt styrets ansvar overfor sameiet. At styreleder får en betydelig godtgjørelse er også tungtveiende for å kreve bedre ledelse.

Ledelsesoppgaver blir ofte ikke utført som forventet, kommunikasjon med og informasjon til beboere er ikke til stede. Styreleder er ikke tilgjengelig og responderer ofte ikke på henvendelse fra beboere. Oppgaver som ligger til styrets leder viser seg ofte å ha blitt utført av tidligere vaktmester eller beboere som ikke har ansvar for oppgaven. Herunder også beboere som ikke er seksjonseiere.

Ved skriftlig kommunikasjon med styret, er styreleder ofte så lite presis i formuleringer og misforstår i så stor grad både innhold og mål for kommunikasjonstråden, at det skaper feilbehandling av viktige saker i styret som omhandler økonomi, sikkerhet og viktig vedlikehold. I denne sammenheng har flere av styrets medlemmer oppdaget at styreleder ikke forteller sannheten når det kommer til hva som er forespurt eller utført av oppgaver inn mot andre instanser som eks. Oslo kommune.

Når det gjelder planer for kontinuerlig vedlikehold av byggmasse i EG4, portrom, brannsikkerhet og system for HMS, påstår styreleder at disse er på plass. Dette er ikke korrekt. Medlemmer i styret har etterspurt dette gjentatte ganger og bedt om at det skal få plass i styrets møter. Allikevel må styremedlemmer argumentere for å få disse punktene inn i styremøter, da punktene vedrørende sikkerhet og HMS tas ut av leder med påstand om at det kommer som punkt under eventuelle saker eller med beklagelse om at det er glemt. Det til tross for at akkurat disse punktene har vært grunnlag for den aktuelle møteinnkallingen.

Det har også vært ønsket av medlemmer i styret å få på plass en gjennomgang av leverandører på viktige tjenester for sameiet. Eksempler er vaktmester, byggsikkerhet, HMS, forretning og økonomi samt informasjon og kommunikasjonsplattform. Det er viktig å ha leverandører som best mulig støtter og trykker sameiet over tid slik at vedlikehold og påfølgende økonomistyring er forutsigbar. Uforutsigbarhet vil i større grad kunne føre til plutselig og kritiske situasjoner på bygg eller andre tilstøtende elementer som krever store økonomiske løft og lån for sameiet. Dette ønsket har systematisk blitt neglisjert i møter, motargumentert og tydelig ikke vært ønsket på dagsordenen. Det i så stor grad at det oppleves underlig.



Dette har vist seg gjennom mange konkrete eksempler:

- Trenering av saker som har ført til mistet mulighet for offentlig støtte ved store anskaffelser som igjen fører til tap av store summer på vegne av sameiet. Etter et vedtak fra årsmøtet fikk styreleder ansvaret for søknad om tilskudd til utskifting av dører. Sameiet gikk glipp av ca. 300 000 kr i tilskudd på utskifting av dører ettersom styreleder var for sent ute med denne søknaden. Dette skulle vært utført ved en skriftlig søknad til Enova og Oslo klimatilskudd som resten av styret ikke har fått innsyn i. Styreleders forklaring har vært at hun har hatt en muntlig avklaring per telefon med Enova som sier at tilskuddet ikke lenger deles ut. Dette gjør at ved eventuell utskifting av dører, må sameiet se seg nødt til å gjøre det uten noen form for økonomisk støtte. Dette har en betydelig innvirkning på både sameiets og seksjonseieres økonomi.
(vedlegg: Dører 1-3)
- Klagesaker som ikke følges opp iht satt rutine. Herunder alvorlige gjentatte klager fra beboere og seksjonseiere, hvor beboere opplever seg truet av andre i sameiet, hvor det ikke følges riktig og raskt nok opp iht prosedyre.
- Beboere som får eiendeler frastjålet, som klager til styrets leder, men ikke får respons.
- Alarmer som går og andre medlemmer av styret må utføre leders oppgaver eller beboere må ta saken i egne hender fordi styreleder ikke svarer på telefon eller ringer tilbake til de som oppdager og melder i fra.
(Forslagsstillere har valgt å ikke legge ved dokumenter i sakene som omhandler beboere av hensyn til personvern, ved en eventuell tvist der man ønsker disse fremsatt vil dette bli gjort.)
- Følger ikke loven som gjelder HMS, selv om hun har sagt at alt er i orden. Det kan føre til farlige situasjoner for beboere og generell skade på bygget. Noen eksempler er blant annet hensatt avfall som blir liggende i lang tid i kjelleren uten noen tydelig rutine for fjerning, og overfylte avfallsbeholdere i portrommet som dekker for rømningsveien i bygget ved brann.
(vedlegg: HMS 1-2)
- Sameiet ventet i lang tid på et filter til en av tørketromlene. Da det endelig kom var dette til feil tørketrommel. Styrelederen kunne ikke svare på hva som hadde skjedd, selv om hun hadde bestilt delen. Tørketrommelen er fortsatt ikke i drift, noe som fører til stor frustrasjon for beboere som opplever at de betaler for noe de ikke får.
(vedlegg: TT 1, TT 2, styremedlem var selv vitne til hendelsen)



- [REDACTED] Sender uforståelige e-poster sent på kvelden, og nekter senere for innholdet i disse e-postene.
(vedlegg: E-post 1-2)
- Hun har liten forståelse for hvordan loven regulerer et sameie, og tar beslutninger basert på hva hun mener er riktig, ikke hva loven sier. Forslag til saker en seksjonseier hadde sendt til årsmøtet i 2023 ble trukket basert på beslutninger gjort i et styremøte. Brudd på § 43 (siste ledd) eierseksjonsloven. Slike brudd kan ved ytterste konsekvens føre til at vedtak og avtaler som er inngått blir juridisk ugyldige.
(vedlegg: Årsmøte 1-3)
- Styreleder lot mye av ansvaret ligge hos tidligere vaktmester. Etter at vaktmesteren gikk bort er det mye styreleder har mistet kontroll over. Eksempelvis utleie av parkeringsplasser i bakgården, og oppfølging av alarmer.
(vedlegg: Vaktmester 1-2)
- Har ikke kontroll på regnskapet. Vet ikke hvor mye sameiet har av overskudd, eller hvor mye som er for drift. Uten denne oversikten er det vanskelig for styret å beregne hvor mye penger man faktisk har til rådighet til enhver tid. Det gjør ting som å vurdere vedlikehold ekstra vanskelig. I tillegg går sameiet glipp av renteinntekter dersom riktig sum hadde vært overført til en høyrentekonto.
(vedlegg: Regnskap 1)
- Bruker flere uker på å sende referat fra styremøter, og når disse først kommer er de fulle av feil. I tillegg blir de sendt arkivering kun signert av styreleder, og uten at resten av styret har godkjent referatet.
(vedlegg: Styremøter 1-2)

Med bakgrunn i historikken og med konkrete dokumenterte eksempler, krever vi at leder går av, ikke stiller til gjenvalg som leder eller styremedlem av hensyn til sameiet mht beboeres fysiske sikkerhet, byggets sikkerhet gjennom kontinuerlig planlagt vedlikehold og god felles økonomisk styring.

Dato/sted: 17.04.2024 / Oslo

Lars MR Berg
Lars Morten Rossby Berg

Mateus Porto Hopland
Mateus Porto Hopland



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.