



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 265 655
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDENGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 350 996	2 992 904
Sum inntekter		3 350 996	2 992 904
Kostnader			
Lønnskostnad		246 028	234 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 097	12 545
Annen driftskostnad		2 261 689	6 222 079
Sum kostnader		2 696 813	6 469 420
Driftsresultat		654 183	-3 476 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		797	4 871
Sum finansinntekter		797	4 871
Annen finanskostnad		278 492	214 731
Sum finanskostnader		278 492	214 731
Netto finans		-277 695	-209 860
Ordinært resultat før skattekostnad		376 488	-3 686 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		376 488	-3 686 376
Årsresultat		376 488	-3 686 376
Totalresultat		376 488	-3 686 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		376 488	-3 686 376
Sum overføringer og disponeringer		376 488	-3 686 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		789 624	886 196
Sum varige driftsmidler		789 624	886 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		789 624	886 196
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		222 447	465 884
Sum fordringer		222 447	465 884
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 811	27 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 811	27 063
Sum omløpsmidler		227 258	492 947
SUM EIENDELER		1 016 882	1 379 143

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 368 695	5 745 183
Sum opptjent egenkapital		-5 368 695	-5 745 183
Sum egenkapital		-5 368 695	-5 745 183
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 111 402	6 454 398
Sum annen langsiktig gjeld		6 111 402	6 454 398
Sum langsiktig gjeld		6 111 402	6 454 398
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 991	1 203
Leverandørgjeld		176 817	600 818
Skyldige offentlige avgifter		8 816	8 002
Annen kortsiktig gjeld		55 550	59 904
Sum kortsiktig gjeld		274 175	669 928
Sum gjeld		6 385 577	7 124 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 016 882	1 379 143



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 519706

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 265 655
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDENGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 350 996	2 992 904
Sum inntekter		3 350 996	2 992 904
Kostnader			
Lønnskostnad		246 028	234 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 097	12 545
Annen driftskostnad		2 261 689	6 222 079
Sum kostnader		2 696 813	6 469 420
Driftsresultat		654 183	-3 476 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		797	4 871
Sum finansinntekter		797	4 871
Annen finanskostnad		278 492	214 731
Sum finanskostnader		278 492	214 731
Netto finans		-277 695	-209 860
Ordinært resultat før skattekostnad		376 488	-3 686 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		376 488	-3 686 376
Årsresultat		376 488	-3 686 376
Totalresultat		376 488	-3 686 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		376 488	-3 686 376
Sum overføringer og disponeringer		376 488	-3 686 376



Udekket tap	5 368 695	5 745 183
Sum opptjent egenkapital	-5 368 695	-5 745 183
Sum egenkapital	-5 368 695	-5 745 183
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 111 402	6 454 398
Sum annen langsiktig gjeld	6 111 402	6 454 398
Sum langsiktig gjeld	6 111 402	6 454 398
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 991	1 203
Leverandørgjeld	176 817	600 818
Skyldige offentlige avgifter	8 816	8 002
Annen kortsiktig gjeld	55 550	59 904
Sum kortsiktig gjeld	274 175	669 928
Sum gjeld	6 385 577	7 124 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 016 882	1 379 143



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sundenga Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 3. april 2023

Selskapsnummer: 1044





Velkommen til årsmøte i Sundenga Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1044>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkering - kun tillatt med to biler per enhet
7. Endring vedtekter
8. Endring husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sundenga 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 velges Kjersti Hjelset

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset 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.

Forslag til vedtak

Mari Weider og Nils Ellingsen 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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

Sak 6

Parkering - kun tillatt med to biler per enhet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn forslag om at det kun skal være tillatt med to biler per enhet.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget da vi ser et økende problem med antall p-plasser i sameiet. Det blir veldig vanskelig å få parkeringsplassene til å strekke til når beboere har flere enn 2 biler, eksempelvis også store varebiler som tilhører ulike firmaer. Firmabiler bør fortrinnsvis parkeres hos arbeidsgiver!)

Forslag til vedtak

Det er kun tillatt med to biler per enhet. (Gjelder parkering på sameiets område).



Sak 7

Endring vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtektene til følgende tillegg:

Tillegg i punkt 2-1 utleie

Det er eier av enheten sitt ansvar å påse at husordensregler blir fulgt, dette må nedfelles i kontrakt mellom leietaker og utleier.

4-3 Gjester i sameiet kan kun stå parkert i 48 timer. Ved spesielle hendelser kan styret kontaktes for godkjenning

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

4-5 Ved leie av garasje plass eller el-billadeplass bak garasjen skal disse plassene brukes. Det er ikke tillat å stå på andre biloppstillingsplasser da det vil ta opp plassene for andre beboere. Ved mislighold av dette punktet vil garasje plass/oppstillingsplass sies opp med en måneds varsel. Det er ikke tillat å bruke garasjeanlegget til annet enn bil. Ved salg av leilighet/rekkehus følger det ikke automatisk med garasje plass, søknad må sendes til styret.

4-6 Biler som står på parkeringsplassen etter snøfall må børstes fri for snø og måkes frem. Hvis ikke opptar de ekstra plass og er til hinder for brøytemannskap som ikke får gjort en fullgod jobb

8-1(1) (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres



Sak 8

Endring husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt punkt i husordensreglene:

Det er ikke tillat med oppbevaring av personlig eiendeler som sko, hyller og liknende i fellesarealer i blokka.. Dette pga rengjøring og rømningsveier.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Martinsen
- Nils Ellingsen
- Stig Jøran Valbye Nordby

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anett Kolstad
- Karoline Jas



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sundenga Boligsameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

101 2

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

Sundenga Boligsameie har to deltidsansatte som arbeider med vaktmesteroppgaver. Det er ikke rapportert om noen skader.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

- Utført vårdugnad
- Dugnad lille lekeplassen, revet gammelt råttent lekestativ
- Dugnad store lekeplassen, revet huskestativ
- Igangsatt prosjekt rør i blokka, et stort og kostbart prosjekt som ledes av Obos... videreføres til 2023. Valg av leverandør av rørprosjekt i blokka, beboermøte med Obos, Kommunen og Obos Prosjekt
- Erstattet gamle søppeldunker med nye fine søppelcontainere
- Taksjekk rekkene, fortsatt ok
- Revet det store lekeapparatet på store lekeplassen, råttent og måtte byttes ut
- Vårdugnad med trimming av busker og trær - alle rekkene vil få tildelt hvilke områder de må rydde, fortsatt vanskelig å få folk til å bidra, møte opp på dugnader
- Revet gamle søppelskur
- Satt opp nye postkassestativer
- Toppe trær bak blokka, felt trær
- Feid pipene i rekkehusene

Planlagt arbeid i 2023:

- Oppstart, gjennomføring og ferdigstilling av bad/rørsystemer i blokka
- Oppstart p-kontroll for å få bukt på parkeringproblematikk som har eskalert i løpet av høsten
- Nytt lekestativ store lekeplassen
- Pigge opp de gamle dekkene etter søppelskurene og opparbeide grøntområde?
- Legge planer for lille lekeplassen når våtromsprosjekt er ferdigstilt (i tilfelle vi må bruke det til noe lagring)
- Taksjekk rekkene
- BrannHMS
- Male innsiden av garasjeanlegg
- Feie/spyle gulvet i garasjeanlegg
- Div forefallent arbeid i «bomberommet» i garasjen
- Ny vaktmester i blokka



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulentarbeid i forbindelse med rørrehabilitering i blokken, avskrivninger, felling av trær, postkassestativ og opplegg gatebelysning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 46 916,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Det skal reduseres kostnader til ordinær drift, finansiering av rørrehabilitering gjøres gjennom låneopptak. I tillegg er det opprettet kassekreditt.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke budsjettet med rørrehabilitering. Dette kommer av at budsjettet for prosjektet ikke var klart ved budsjetteringstidspunkt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sundenga Boligsameie.

Lån

Sundenga Boligsameie har to lån i OBOS banken. Begge lån er annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sundenga Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sundenga Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: JZ4Z7-LOGU5-3IT5C-Q8WWM1-IP2MP-GZGPO



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JZ4Z7-LOGU5-3IT5C-Q8WWM1-IP2MP-GZGPO



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 350 996	2 992 904	3 382 000	3 385 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 350 996	2 992 904	3 382 000	3 385 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-132 028	-114 796	-115 500	-135 600
Styrehonorar	4	-114 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	11	-189 097	-12 545	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 164	-8 275	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-274 560	-266 050	-273 000	-216 500
Konsulenthonorar	6	-347 353	-68 052	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-358 965	-4 770 478	-202 000	-276 000
Forsikringer		-456 472	-423 032	-443 000	-493 000
Energi/fyring		-70 782	-62 620	-43 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 276	-472 328	-484 000	-562 000
Andre driftskostnader	8	-233 117	-151 244	-151 000	-163 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 696 813	-6 469 420	-1 875 500	-2 100 600
DRIFTSRESULTAT		654 183	-3 476 516	1 506 500	1 284 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	797	4 871	0	0
Finanskostnader	10	-278 492	-214 731	-215 000	-323 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-277 695	-209 860	-215 000	-323 000
ÅRSRESULTAT		376 488	-3 686 376	1 291 500	961 400
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 686 376		
Reduksjon udekket tap		376 488	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	789 624	886 196
SUM ANLEGGSMIDLER		789 624	886 196
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		73 472	43 883
Forskuddsbetalte kostnader		143 943	122 249
Andre kortsiktige fordringer	12	5 032	299 752
Driftskonto OBOS-banken		0	18 081
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 810	4 248
Sparekonto OBOS-banken		1	4 734
SUM OMLØPSMIDLER		227 258	492 947
SUM EIENDELER		1 016 881	1 379 143
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 368 695	-5 745 183
SUM EGENKAPITAL		-5 368 695	-5 745 183
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 111 402	6 454 398
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 111 402	6 454 398
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 598	43 378
Leverandørgjeld		176 817	600 818
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		31 099	0
Skyldige offentlige avgifter	15	8 816	8 002
Påløpte renter		1 892	1 203
Annen kortsiktig gjeld	16	22 952	16 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 174	669 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 016 881	1 379 143
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 21.02.2023
Styret i Sundenga Boligsameie

Mari Weider /s/

Nils Petter Ellingsen /s/

Anne Martinsen /s/

Stig Jøran Valbye Nordby /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost.rekkehus	1 740 000
Felleskost. blokk	1 203 372
Garasje	322 600
Lån leiligheter	106 524
El bil lading	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 384 496

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-33 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 350 996

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-89 419
Påløpte feriepengene	-11 748
Arbeidsgiveravgift	-30 339
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-132 028

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 114 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 164.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-316 733
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 619
SUM KONSULENTHONORAR	-347 353

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-158 542
Drift/vedlikehold VVS	-17 882
Drift/vedlikehold elektro	-8 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 221
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 182
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-358 965

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 508
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 979
Verktøy og redskaper	-1 749
Driftsmateriell	-43 967
Lyspærer og sikringer	-3 367
Snørydding	-92 500
Andre fremmede tjenester	-2 705
Trykksaker	-5 763
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-4 738
Bank- og kortgebyr	-3 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-233 117

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	48
Renter bank	66
Andre renteinntekter	683
SUM FINANSINNTEKTER	797

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-231 389
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 672
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 431
SUM FINANSKOSTNADER	-278 492

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1985	99 200	
Avskrevet tidligere	-48 608	
Avskrevet i år	-3 472	
		47 120
Molokk		
Tilgang 2021	844 677	
Tilgang 2022	92 525	
Avskrevet tidligere	-9 073	
Avskrevet i år	-185 625	
		742 504
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		789 624

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-189 097
--------------------------------	-----------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte/periodiserte innt/kost - strømstøtte desember 2022	5 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 032

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.

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006

-8 400 000



12

Sundenga Boligsameie

Nedbetalt tidligere	2 910 695	
Nedbetalt i år	272 235	
		-5 217 070
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2013	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	534 907	
Nedbetalt i år	70 761	
		-894 332
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 111 402

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-4 810
Skyldig arbeidsgiveravgift		-4 006
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-8 816

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-11 748
Påløpte kostnader - strøm desember 2022		-11 204
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-22 952



Resultatrapport avdelinger boligs. u/budsjett desember 2022

SUNDENGA BOLIGSAMEIE

	BLOKK	GARA	REKKE	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
KAPITALKOSTNADER	106 524			106 524
INNKR. FELLESKOSTN.	1 203 372	301 100	1 740 000	3 244 472
SUM DRIFTSINNEKTER	1 309 896	301 100	1 740 000	3 350 996
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-119 493	-4 649	-7 885	-132 028
STYREHONORAR	-27 246	-32 604	-54 150	-114 000
AVSKRIVNINGER	-77 962	-3 472	-107 662	-189 097
REVISJONSHONORAR	-3 429	-816	-3 919	-8 164
FØRERHONORAR	-115 315	-27 456	-131 789	-274 560
KONSULENTHONORAR	-329 872	-2 836	-14 644	-347 353
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 848	-17 136	-209 981	-358 965
FORSIKRINGER	-191 718	-45 647	-219 107	-456 472
ENERGI / FYRING	-55 947	-14 835		-70 782
KABEL- / TV-ANLEGG	-215 156		-297 120	-512 276
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-80 514	-13 829	-138 775	-233 117
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 348 501	-163 281	-1 185 032	-2 696 813
DRIFTSRESULTAT:	-38 605	137 819	554 968	654 183
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	335	80	382	797
FINANSKOSTNADER	-98 675	-66 820	-112 997	-278 492
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-98 340	-66 741	-112 614	-277 695
RESULTAT	-136 945	71 079	442 354	376 488



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656491. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 - 2021 Maling av rekkehusene
- 2021 - 2021 Nedgravd søppelløsning



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 30.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.23

Selskapsnummer: 1044 **Selskapsnavn:** Sundenga Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Kjersti Hjelset velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Mari Weider og Nils Ellingsen 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 120 000,-

For

Mot

Sak 6 Parkering - kun tillatt med to biler per enhet

Det er kun tillatt med to biler per enhet. (Gjelder parkering på sameiets område).

For

Mot

Sak 7 Endring vedtekter

Vedtektene endres

For

Mot

Sak 8 Endring husordensregler

Husordensreglene endres

For

Mot

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



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Anne Martinsen

Nils Ellingsen

Stig Jøran Valbye Nordby

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anett Kolstad

Karoline Jas

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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