



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 355 728
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Mateusz Bielaj
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, 17.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 721 357	4 431 974
Sum inntekter		4 721 357	4 431 974
Kostnader			
Lønnskostnad		488 290	646 809
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 202	34 405
Annen driftskostnad		3 616 650	4 086 473
Sum kostnader		4 122 141	4 767 687
Driftsresultat		599 215	-335 713
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 180	16 795
Sum finansinntekter		52 180	16 795
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		52 180	16 795
Resultat før skattekostnad		651 395	-318 918
Årsresultat		651 395	-318 918
Totalresultat		651 395	-318 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 395	-318 918
Sum overføringer og disponeringer		651 395	-318 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	17 203
Sum varige driftsmidler		2	17 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	17 203
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 217	1 565
Andre fordringer		167 505	158 980
Sum fordringer		180 722	160 545
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 094 093	2 451 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 094 093	2 451 035
Sum omløpsmidler		3 274 815	2 611 580
SUM EIENDELER		3 274 817	2 628 784

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		3 095 994	2 444 598
Sum opptjent egenkapital		3 095 994	2 444 598
Sum egenkapital		3 095 994	2 444 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 586	63 205
Skyldige offentlige avgifter			23 333
Annen kortsiktig gjeld		64 237	97 648
Sum kortsiktig gjeld		178 823	184 186
Sum gjeld		178 823	184 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 274 817	2 628 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551622

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 355 728
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Mateusz Bielaj
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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 995 355 728
ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 721 357	4 431 974
Sum inntekter		4 721 357	4 431 974
Kostnader			
Lønnskostnad		488 290	646 809
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 202	34 405
Annen driftskostnad	3	616 650	4 086 473
Sum kostnader		4 122 141	4 767 687
Driftsresultat		599 215	-335 713
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 180	16 795
Sum finansinntekter		52 180	16 795
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		52 180	16 795
Resultat før skattekostnad		651 395	-318 918
Årsresultat		651 395	-318 918
Totalresultat		651 395	-318 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 395	-318 918
Sum overføringer og disponeringer		651 395	-318 918



Organisasjonsnr: 995 355 728
ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	17 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	17 203
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		13 217	1 565
Andre fordringer			
		167 505	158 980
Sum fordringer		180 722	160 545
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 094 093	2 451 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 094 093	2 451 035
Sum omløpsmidler		3 274 815	2 611 580
SUM EIENDELER		3 274 817	2 628 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 095 994	2 444 598
Sum opptjent egenkapital	3 095 994	2 444 598
Sum egenkapital	3 095 994	2 444 598
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	114 586	63 205
Skyldige offentlige avgifter		23 333
Annen kortsiktig gjeld	64 237	97 648
Sum kortsiktig gjeld	178 823	184 186
Sum gjeld	178 823	184 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 274 817	2 628 784



Organisasjonsnr: 995 355 728
ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7004
Zerom Sameie



Velkommen til årsmøte i Zerom Sameie

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. 19:00, Strømmen Menighetshus, Bernt Ankers vei 7 , 2010 Strømmen .

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 de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Zerom Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

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 3

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er rådgiver Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

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 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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Lehne
- Paolo Saliendra



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Tørstad	Gamleveien 208
Styremedlem	Bjørn Lehne	Strømsveien 49
Styremedlem	Erik Lerberg	Tokerudveien 2
Styremedlem	Espen Milli	Tokerudveien 4

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 Zerom Sameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Zerom Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995355728, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 1340

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

Zerom Sameie 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

Det har vært avholdt 3 styremøter siden forrige årsmøte.

31.05.23 Konstituerende møte

27.09.23 Styremøte

31.10.23 Budsjettt møte

Styret har hatt jevnlig dialog pr. mail der alle mail skal være kopiert på «styrerrommet» .

I 2023 har det ikke vært utført større vedlikeholdsprosjekter, kun mindre ettersyn og utbedringer.

Det har vært utført svært mye arbeid av styret siden den Zerom sin fast ansatte vaktmester sluttet i jobben. Det ble vedtatt av av styret at vi skulle leie inn et vaktmesterfirma i stedet for å ansette en fast vaktmester. Det ble laget avtale med Bygårdsservice as som skulle ta over vaktmestertjenesten, senere også trappevask og matteservice. Det viste seg etterhvert at Bygårdsservice hadde undervurdert komplisiteten med arbeidsoppgavene så tross at de lovet bedring tok dette altfor lang tid med å oppnå tilfredsstillende kvalitet på tjenestene(avtalen med Bygårdsservice har 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid).

Når det gjelder bredbånd/TV har vi avtale med Telia som det er binding på også gjennom 2024. Grunnen til at kostnaden ble satt opp så mye til beboere fra 2024 var at den tidligere ikke var blitt oppjustert til korrekt innkreving.

Det har vært avholdt 2 dugnader i 2023 som har vært svært vellykket med mye avhending av søppel og gjenstander beboere ønsket å avhende. Styret har ved begge anledninger leid inn containere og vært tilstede med vaktmester og styreleder.

Det har vært flere klager på Babel Restaurant som ligger på motsatt side av Strømsveien der styret har sendt klage til til Babel på støy.

Vedlikehold av større oppgaver som må gjennomføres fra 2024.

Bytte av alt lys i boder og garasje i U2 som er brannfarlig/allerede ødelagt.

Bytte av nødlyssentral(grønne markeringslys for nødutganger). Sannsynlig må de fleste lamper og sentral byttes da dette anlegg holder på å utgå på dato.

Bytte av sentralen til brannalarmen om det ikke er mulig å oppdrive deler til å reparere denne(den fungerer som den skal men, deler og service er vanskelig da den holder på å utgå på dato). Dette har også innvirkning på service på sprinkler sentralen.

Ellers er det noe malingsarbeid og annet utvendig vedlikehold som må følges opp fortløpende i 2024.



Zerom Sameie

2023 har vært et ufordrende år etter bytte av styreleder og vaktmester med svært mange henvendelser fra beboere. Det er også flere leiligheter enn tidligere som fremleies som styret blir involvert i enten det er husbråk, søppelavhengig mistet nøkler/portåpner, avlesning av strømmåler og annet iden det stadig byttes leietakere.

Det har også vært mye dialog med eiere av næringslokaler i Zerom når det gjelder endringer på lokaler og leietakere.



Zerom Sameie

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 3 095 992.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 795 000.

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 Zerom Sameie.

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 følgende økninger fra 01.01.2024:

- Felleskostnader økt med 5 %
- Seksjonert lokale økt med 5 %
- Parkering økt med 5 %
- Kabel-TV økt fra kr 340 per måned til kr 438 per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: 6CFUG-LE00Q-3D3W4-PEEA3-SU147-G17E



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 14:31:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6CFUG-LE00Q-3D3W4-PEEA3-SU147-G17VE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 22

Årsrapport.pdf



Zerom Sameie

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 635 976	4 431 239	4 625 000	5 007 000
Andre inntekter	3	85 381	735	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 721 357	4 431 974	4 625 000	5 007 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-268 290	-446 809	-464 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	12	-17 202	-34 405	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 245	-15 471	-15 000	-17 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-211 800	-203 625	-217 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-18 322	-22 626	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-291 898	-1 103 491	-440 000	-795 000
Forsikringer		-285 312	-259 971	-289 000	-314 000
Kommunale avgifter	9	-1 520 164	-1 469 416	-1 726 000	-1 800 000
Energi/fyring		-180 942	-234 995	-200 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-615 191	-514 863	-545 000	-651 000
Andre driftskostnader	10	-476 776	-262 016	-282 000	-598 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 122 141	-4 767 687	-4 408 000	-4 876 200
DRIFTSRESULTAT		599 215	-335 713	217 000	130 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 180	16 795	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52 180	16 795	0	0
ÅRSRESULTAT		651 395	-318 918	217 000	130 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		651 395	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-318 918		



Zerom Sameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2	17 203
SUM ANLEGGSMIDLER		2	17 203
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		450	7 174
Kundefordringer		13 217	1 565
Forskuddsbetalte kostnader		165 747	151 806
Andre kortsiktige fordringer	13	1 309	0
Driftskonto OBOS-banken		1 361 737	744 492
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 052
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10 738
Sparekonto OBOS-banken		1 732 356	1 686 753
SUM OMLØPSMIDLER		3 274 815	2 611 580
SUM EIENDELER		3 274 817	2 628 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 095 994	2 444 598
SUM EGENKAPITAL		3 095 994	2 444 598
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 237	58 722
Leverandørgjeld		114 586	63 205
Skyldige offentlige avgifter		0	23 333
Annen kortsiktig gjeld		0	38 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 823	184 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 274 817	2 628 784
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 15.03.2024
Styret i Zerom Eierseksjonssameie



Zerom Sameie

Eirik Tørstad /s/

Bjørn Lehne /s/

Erik Lerberg /s/

Espen Milli /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 791 784
Kabel-TV	489 587
Seksjonert lokale	257 405
Parkeringsleie	98 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 637 176

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 635 976



Zerom Sameie

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefaktureringer	84 646
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	85 381

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-186 208
Påløpte feriepenger	-21 742
Arbeidsgiveravgift	-60 340
SUM PERSONALKOSTNADER	-268 290

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 458, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 245.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 322
SUM KONSULENTHONORAR	-18 322

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 019
Drift/vedlikehold elektro	-13 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-711
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 408
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 070
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 536
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 816
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-291 898



Zerom Sameie

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 077 236
Renovasjonsavgift	-442 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 520 164

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 700
Driftsmateriell	-12 025
Lyspærer og sikringer	-16 088
Vaktmestertjenester	-276 098
Renhold ved firmaer	-146 720
Andre fremmede tjenester	-1 114
Trykksaker	-1 283
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 458
Andre kontorkostnader	-485
Telefon, annet	-114
Porto	-2 340
Reisekostnader	-600
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 353
Konstaterte tap	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-476 776

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 533
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	573
Andre renteinntekter	471
SUM FINANSINNTEKTER	52 180



Zerom Sameie

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass			
Tilgang 2018	172 027		
Avskrevet tidligere	-154 825		
Avskrevet i år	-17 202		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2014	126 245		
Avskrevet tidligere	-126 244		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -17 202

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert for lite, fakturanr. 30010		1 309
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 309

NOTE: 14

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	2023	2022
Andel bolig	-2 708 281	-2 128 995
Andel næring	-387 713	-315 604
SUM EGENKAPITAL	-3 095 994	-2 444 598

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



Zerom Sameie

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586398. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 7004 Selskapsnavn: Zerom Sameie

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.