



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 808 296  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PELVIKVEIEN 1  
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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

### 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, 22.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 716 888	3 011 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 716 888</b>	<b>3 011 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	28 525
Annen driftskostnad		1 685 898	1 303 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 725 833</b>	<b>1 332 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 945</b>	<b>1 679 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 201	22 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 201</b>	<b>22 440</b>
Annen finanskostnad		158 148	121 155
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158 148</b>	<b>121 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-112 947</b>	<b>-98 715</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 893	1 580 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			71 527
Sum varige driftsmidler		0	71 527
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	71 527
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		81 977	5 377
Sum fordringer		81 977	5 377
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 817	1 594 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 817	1 594 564
Sum omløpsmidler		1 230 794	1 599 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 230 794</b>	<b>1 671 468</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 271 075	1 077 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 271 075</b>	<b>-1 077 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 271 075</b>	<b>-1 077 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 379 634	2 653 868
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 379 634</b>	<b>2 653 868</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 379 634</b>	<b>2 653 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 359	778
Leverandørgjeld		2 704	90 064
Annen kortsiktig gjeld		118 172	4 413
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 235</b>	<b>95 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 501 869</b>	<b>2 749 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 230 794</b>	<b>1 671 468</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398149

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 808 296  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PELVIKVEIEN 1  
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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 993 808 296  
SAMEIET PELVIKVEIEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 716 888	3 011 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 716 888</b>	<b>3 011 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	28 525
Annen driftskostnad		1 685 898	1 303 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 725 833</b>	<b>1 332 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 945</b>	<b>1 679 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 201	22 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 201</b>	<b>22 440</b>
Annen finanskostnad		158 148	121 155
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158 148</b>	<b>121 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-112 947</b>	<b>-98 715</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 893	1 580 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>



Organisasjonsnr: 993 808 296  
SAMEIET PELVIKVEIEN 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	71 527
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	71 527
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		81 977	5 377
Sum fordringer		81 977	5 377
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 148 817	1 594 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 817	1 594 564
Sum omløpsmidler		1 230 794	1 599 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 230 794</b>	<b>1 671 468</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 271 075	1 077 655



Sum opptjent egenkapital	-1 271 075	-1 077 655
Sum egenkapital	-1 271 075	-1 077 655
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 379 634	2 653 868
Sum annen langsiktig gjeld	2 379 634	2 653 868
Sum langsiktig gjeld	2 379 634	2 653 868
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 359	778
Leverandørgjeld	2 704	90 064
Annen kortsiktig gjeld	118 172	4 413
Sum kortsiktig gjeld	122 235	95 255
Sum gjeld	2 501 869	2 749 123
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 230 794</b>	<b>1 671 468</b>



Organisasjonsnr: 993 808 296  
SAMEIET PELVIKVEIEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1051

Sameiet Pelvikveien 1



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Pelvikveien 1

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 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1051>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Pelvikveien 1



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

Øystein Klingenberg Hansen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 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 protokollvitner ble Morten Dalset foreslått.



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 konto for egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000



Sak 7

## Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er viktig at informasjon fra styret når eiere og også eventuelle leietakere. Forretningsførere har systemer for å legge inn denne informasjonen, med OBOS er dette Vibbo. Ved å registrere leietakere vil disse motta den informasjonen de skal ha. Eiere og leietakere skal ikke nødvendigvis ha samme informasjon, dette vurderes fra sak til sak.

### Styrets innstilling

Styret innstiller at forslaget vedtas

### Forslag til vedtak

Dette legges til i paragraf 3 i vedtektene: "Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker registreres i det systemet sameiet til en hver tid bruker til dette formålet."

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Klingenberg Hansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Beate Næs
- Marina Kovaleva

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Dalset



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øystein Klingenberg Hansen	Pelvikveien 1 B
Styremedlem	Eli Lien	Rolfstangveien 7 C
Styremedlem	Pär Lundberg	Pelvikveien 3 B
Varamedlem	Kari Beate Næs	Preståsen 1 E

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no.

#### 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 Sameiet Pelvikveien 1

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Pelvikveien 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993808296, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 41/550

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

### 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

I perioden siden siste årsmøte:

- Det er avholdt 10 styremøter siden siste årsmøte
- Det er installert nye låser i alle ytterdører og fellesdører og alle seksjoner har fått 3 nye nøkler
- Det er installert digital nøkkel til alle oppgangsdører, OBOS-nøkkelen
- Det er installert nye lys i alle etasjer i alle trappeoppganger
- Det er vedtatt å bytte hekken foran P1. Dette blir forhåpentligvis gjort nå i vår
- Ny leverandør av Internett/TV tjenester, GlobalConnect. Fiber med 1Gbit/s til alle leiligheter er installert
- Det er jobbet med å få et styre bestående av styremedlemmer fra Pelvikveien 1, i motsetning til dagens løsning med styremedlemmer fra de andre sameiene. Dette trer i kraft på dette årsmøtet.
- Nordconsult har utført brannteknisk vurdering av bygget



- Det er sett på løsninger for balkonger. Her er ingenting vedtatt eller noen kontrakter inngått.
- Vi har gått over til ny forretningsfører, OBOS
- Vi har fått ny revisor, BDO
- Ny avtale om forsikring, Storebrand Forsikring AS
- Ny avtale inngått om vaktmestertjenester, med T. Larsen Eiendomsservice AS
- Det er avholdt vår og høstdugnad

#### Ting vi ønsker å se på i nærmeste fremtid:

- Bytte/oppgradere callinganlegget og dørtelefoner. I år.
- Jobbe videre med balkonger. Våre naboer i R7 og P3 har nå dette, men de har forskjellige løsninger

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

#### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak «Andre fremmede tjenester. Se note 10. Dette gjelder refusjon av skatt i forbindelse med salg av vaktmesterleilighet i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i økte renter på sameiets lån.

#### Resultat

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

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 108 559. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Kommunale avgifter i BÆRUM kommune**

Vann- og avløpsavgift øker 20 %.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Pelvikveien 1.

### **Lån**

Sameiet Pelvikveien 1 har lån i DnB.

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PELVIKVEIEN 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PELVIKVEIEN 1.

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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: NLVE-YHY7-2BMAD-X0A4O-FMEJH-D0U32



# 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."

**L Orange, Johan Henrik**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-12 12:35:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NLVVE-YH7Y7-2BMAD-X0A4O-FMEJH-D0U32

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>

11 av 21

Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.pdf



**SAMEIET PELVIKVEIEN 1**  
**ORG.NR. 993 808 296, KUNDENR. 1051**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 701 888	1 623 232	1 705 000	1 720 000
Andre inntekter	3	15 000	1 388 648	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 716 888</b>	<b>3 011 880</b>	<b>1 705 000</b>	<b>1 720 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 525	-4 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-25 000	-25 000	-35 000
Revisjonshonorar		0	-5 192	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-65 558	-55 749	-57 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-6 063	120	-2 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-217 302	-152 985	-6 601	-39 000
Forsikringer		-104 966	-95 844	-105 000	-84 000
Kommunale avgifter	8	-324 931	-287 854	-325 000	-365 000
Andre anlegg		0	0	0	-103 000
Energi/fyring	9	-297 942	-361 434	-350 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 040	-171 393	-133 000	-98 000
Andre driftskostnader	10	-524 097	-173 534	-188 000	-170 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 725 833</b>	<b>-1 332 390</b>	<b>-1 201 601</b>	<b>-1 256 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 945</b>	<b>1 679 490</b>	<b>503 399</b>	<b>464 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	45 201	22 440	0	1 000
Finanskostnader	12	-158 148	-121 155	0	-158 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-112 947</b>	<b>-98 715</b>	<b>0</b>	<b>-157 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-121 893</b>	<b>1 580 775</b>	<b>503 399</b>	<b>307 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-121 893			
Reduksjon udekket tap			1 580 775		





**SAMEIET PELVIKVEIEN 1**  
**ORG.NR. 993 808 296, KUNDENR. 1051**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	71 527
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>71 527</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		18 477	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	420
Andre kortsiktige fordringer	13	63 500	4 957
Driftskonto OBOS-banken		202 243	0
Sparekonto OBOS-banken		946 574	0
Innestående i andre banker		0	1 594 564
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 230 794</b>	<b>1 599 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 230 794</b>	<b>1 671 468</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Tilbakeføring av anleggsmiddel	1	-71 527	0
Udekket tap	14	-1 199 548	-1 077 655
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 271 075</b>	<b>-1 077 655</b>

**GJELD**

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 379 634	2 653 868
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 379 634</b>	<b>2 653 868</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		22 310	4 413
Leverandørgjeld		2 704	90 064
Påløpte renter		1 359	778
Annen kortsiktig gjeld	16	95 862	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>122 235</b>	<b>95 255</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 230 794</b>	<b>1 671 468</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum 08.04.2024  
Styret i Pelvikveien 1

Øystein Klingenberg Hansen  
Pär Lundberg

Eli Lien



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har en andel av egenkapitalen i Snarøya Sameie vært aktivert i balansen som et anleggsmiddel. Dette er tilbakeført mot egenkapitalen i årets regnskap. Grunnen er at Sameiet Pelvikveien 1 ikke er en eier i Snarøya Sameie. Eierne er de enkelte seksjonseierne i Sameiet Pelvikveien 1.

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

Felleskostnader	1 276 800
Lån	425 088
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 701 888</b>

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

Fakturering for lys i bod	15 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 000</b>



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

Arbeidsgiveravgift -4 935

**SUM PERSONALKOSTNADER -4 935**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning -433

USBL -5 629

**SUM KONSULENTHONORAR -6 063**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -145 450

Drift/vedlikehold VVS -7 441

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -392

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -4 610

Drift/vedlikehold brannsikring -48 820

Drift/vedlikehold søppelanlegg -10 589

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -217 302**

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -199 988

Renovasjonsavgift -124 942

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -324 931**

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -148 457

Strøm oljefyr el.bereder -130 702

Andre fyringskostnader -18 783

**SUM ENERGI / FYRING -297 942**



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-3 574
Driftsmateriell	-50 049
Vaktmestertjenester	-77 788
Renhold ved firmaer	-79 584
Andre fremmede tjenester	-305 595
Andre kontorkostnader	-861
Telefon, annet	-2 784
Kontingenter	-914
Bank- og kortgebyr	-2 949
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-524 097</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	621
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 987
Renter av bankkonto i DNB	18 352
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	859
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 382
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>45 201</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-158 148
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-158 148</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Snarøya Sameie	63 500
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>63 500</b>



**NOTE: 14****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 verdiøkninger 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2020	-3 225 000
Nedbetalt tidligere	571 132
Nedbetalt i år	274 234
	-2 379 634
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 379 634</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Sameiet Rolfstangveien 7	-38 859
Snarøya Sameie	-57 003
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-95 862</b>





## Annen informasjon

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 6564595. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 26.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.24

Selskapsnummer: 1051 Selskapsnavn: Sameiet Pelvikveien 1

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Øystein Klingenberg Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som protokollvitner ble Morten Dalset foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000

- For  
 Mot

**Sak 7 Vedtektsendring**

Dette legges til i paragraf 3 i vedtektene: "Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker registreres i det systemet sameiet til en hver tid bruker til dette formålet."

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Øystein Klingenberg Hansen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Kari Beate Næs

- Marina Kovaleva

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Morten Dalset



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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