



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	998 476 666
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET ØSTERVEIEN 45
Forretningsadresse:	c/o DKS AS Kjøita 21 4630 KRISTIANSAND S

### 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:	ERIK G. GUNDERSEN
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2023

### 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, 02.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 868 366	1 482 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 868 366</b>	<b>1 482 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 616 185	1 527 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 616 185</b>	<b>1 527 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 181</b>	<b>-45 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 843	12 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 843</b>	<b>12 520</b>
Annen rentekostnad		10 355	22 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 355</b>	<b>22 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 488</b>	<b>-9 767</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>254 669</b>	<b>-54 794</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>254 669</b>	<b>-54 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>254 669</b>	<b>-54 794</b>
Annen egenkapital			



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		135 238	349 044
Sum fordringer		135 238	349 044
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		411 426	101 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		411 426	101 008
Sum omløpsmidler		546 664	450 052
SUM EIENDELER		546 664	450 052
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		371 354	116 685
Sum opptjent egenkapital		371 354	116 685
Sum egenkapital		371 354	116 685
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld		175 310	333 367
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 310</b>	<b>333 367</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 310</b>	<b>333 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>546 664</b>	<b>450 052</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506141

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 476 666  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØSTERVEIEN 45  
Forretningsadresse: c/o DKS AS  
Kjøita 21  
4630 KRISTIANSAND S

**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: ERIK G. GUNDERSEN  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

**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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 998 476 666  
SAMEIET ØSTERVEIEN 45

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 868 366	1 482 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 868 366</b>	<b>1 482 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 616 185	1 527 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 616 185</b>	<b>1 527 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 181</b>	<b>-45 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 843	12 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 843</b>	<b>12 520</b>
Annen rentekostnad		10 355	22 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 355</b>	<b>22 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 488</b>	<b>-9 767</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>254 669</b>	<b>-54 794</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>254 669</b>	<b>-54 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>254 669</b>	<b>-54 794</b>
Annen egenkapital			



Organisasjonsnr: 998 476 666  
SAMEIET ØSTERVEIEN 45

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		135 238	349 044
Sum fordringer		135 238	349 044
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		411 426	101 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		411 426	101 008
Sum omløpsmidler		546 664	450 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>546 664</b>	<b>450 052</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		371 354	116 685
Sum opptjent egenkapital		371 354	116 685
Sum egenkapital		371 354	116 685
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		175 310	333 367
Sum kortsiktig gjeld		175 310	333 367
Sum gjeld		175 310	333 367
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>546 664</b>	<b>450 052</b>



Organisasjonsnr: 998 476 666  
SAMEIET ØSTERVEIEN 45

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper  
Se filvedlegg.

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

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**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



**SAMEIET ØSTERVEIEN 45**

**Årsregnskap  
2022**



## SAMEIET ØSTERVEIEN 45

### ÅRSBERETNING FOR 2022

#### 1. STYRET.

Siden forrige ordinære sameiemøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:	Valgt:
Erik G. Gundersen, styreleder	2 år
Åse Haugen	2 år
Torjus Ottemo	2 år
Camilla Jensen	2 år
Per Gunnar Eide	1 år

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper.

#### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiet består av 1 bygning. Gjenstand for sameiet er 28 eierseksjoner. Alle eierseksjoner er boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 152 bnr. 1762 i Kristiansand kommune.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 ved virkning fra 1. januar 1997.

Sameiet er definert som virksomhet, og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Iht forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leiligheter.

Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.



Sameiets eiendommer er fullverdifsikret i Nordeuropa Forsikring nr. 111-166696-0 Fullverdifsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen innboforsikring.

### 3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo her.

Styrets arbeid gjennom året har vært å holde eiendommen i orden og ivareta de sikkerhetsavtaler som er inngått, samt ivareta eiendommen generelt.

Kloakkpumpene må igjen ordnes, samt det har vært mye tette rør i leilighetene som er staket opp. El-anlegget er gjennomgått og vi nærmer oss slutten på å få ordnet opp i de avvik som her er.

Det er avholdt en dugnad med bra oppslutning

Året har også bydd på en del forsikringssaker som nå er lukket.

Sameiet er inne i en ny rettsak iht. ulovlig leieforhold, saken ble vunnet i Tingretten , men er påanket til Lagmannsretten og kommer opp for retten våren -23. Ved negativt utfall av saken, vil påføre sameierne betydelige kostnader rundt dette.

Det har vært avhold flere styremøter gjennom året. Det vises ellers til utsendelser som er sendt ut i 2022, samt annen info.

Styret arbeider kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

### 4. REGNSKAPET FOR 2022

Driftsutgiftene ble på kr. 1.616.185,- det blir da et driftsresultat på kr. 252.181 og etter finansposter får vi et resultat på kr. 254.669,-, som overføres egenkapitalen.

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 er kr. 371.354,-.



## 5. BUDSJETT FOR 2023

Budsjett er satt opp med økning i 2023, dette for å dekke inn økte kostnader generelt i samfunnet.

## 6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

## 7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, 24. januar 2023

STYRET I SAMEIET ØSTERVEIEN 45

Erik G. Gundersen  
Styreleder

Ase Haugen

Camilla Jensen

Torjus Ottemo

Per Gunnar Eide



## **SAMEIET ØSTERVEIEN 45**

### **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringtidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evt. fradrag til forventet tap.



## SAMEIET ØSTERVEIEN 45

	Noter	Regnskap	Regnskap
		2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
TV/internett		189 001	190 170
Ekstra innbetaling		480 103	361 453
Andre inntekter, p-åpner, gebyr, nøkler m.m.		34 711	18 000
Refusjon tidl. avregning banken		95 383	
Sameieinnbetalinger		1 069 168	913 194
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 868 366</b>	<b>1 482 817</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Kommunale avgifter		286 782	297 290
Vaktmester / renhold / snørydding		187 140	167 367
Honorar til styret		60 473	57 050
Honorar til advokat/konsulenter/fors. saker/HMS		105 972	67 526
Forretningsførsel		50 000	50 000
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		83 514	68 996
TV/internett		190 740	179 939
Drift heis		25 215	16 481
Strømutgifter		158 378	158 080
Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer	1	457 971	455 115
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 616 185</b>	<b>1 527 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 181</b>	<b>-45 027</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Finansinntekter		12 843	12 520
Finanskostnader, bankgebyr		-10 355	-22 287
<b>Sum finansinntekter - og kostn.</b>		<b>2 488</b>	<b>-9 767</b>
<b>Resultat</b>		<b>254 669</b>	<b>-54 794</b>
<b>Avsatt til vedlikeholdsfond</b>			
Ovf. Egenkapitalen		254 669	-54 794





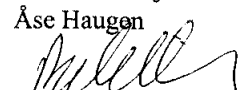
**SAMEIET ØSTERVEIEN 45**

	Noter	Balanse	Balanse
		2022	2021
<b>BALANSE</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer sameiere		50 341	-
Andre fordringer - lån	3	51 550	96 507
Avregning fjernvarmen/strømmen		33 347	252 537
Forskuddsbetalte kostnader		-	-
Bankinnskudd		411 426	101 008
Sum omløpsmidler		546 664	450 052
<b>Sum eiendeler</b>		<b>546 664</b>	<b>450 052</b>
<b>Egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond		-	-
Egenkapital		371 354	116 685
Sum egenkapital		371 354	116 685
<b>Gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 108	100 735
Avregning fjernvarme/strøm	2	-	-
Lån til de med bad inkl. renter	3	106 307	230 132
Kortsiktig gjeld	4	10 895	2 500
Sum gjeld		175 310	333 367
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>546 664</b>	<b>450 052</b>

Kristiansand, den 24. januar 2023

  
Torjus Ottemo

  
Erik G. Gundersen  
Styreleder

  
Åse Haugen  
  
Per Gunnar Eide

  
Camilla Jensen



**SAMEIET ØSTERVEIEN 45**

**NOTER**

**1. Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer**

Denne posten består av:

Utgifter garasjeport	2 331
Årsmøteutgifter, innk. møterom, møteleder, referat	3 750
Snøfanger	17 550
EL - Bil infrastruktur	62 223
Repr. lekkasje i rør	4 801
Lyspærer til spotter	7 000
Energimålere	8 049
Sjk. av utelys/mont. Varmekabel i takrenner	42 625
Sjk. av porttlf.	5 463
Rørl. - spyling av tette rør	22 105
Vannmålere	118 700
Dørsylinder m.m. /låsekasse	19 327
Deffekt pumpekum i kjeller	24 080
Sliping av rust på rekkverk	16 875
Montert pullert og utelys	83 200
Postkasse skilt	5 631
Småutgifter, dugnad m.m.	14 261
<b>Sum</b>	<b>457 971</b>

**2. Avregning fjernvarme/strøm**

Denne posten består av avregning fjernvarme/strøm mot eierne.

**3. Lån til de som har bad**

Noen av de som renoverte badene sine har lånt midler fra sameiet  
Disse skal betales tilbake løpende og gjøres opp ved evt. salg  
av leiligheten.

**4. Kortsiktig gjeld**

Oppgjort i 2023.



Til årsmøtet i  
Sameiet Østerveien 45

Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelandsgate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Østerveien 45 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 254 669. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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



Revisors beretning 2022 for Sameiet Østerveien 45

---

årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

*Kristiansand, 24. januar 2023*

**Revisjon Sør AS**

Ole Martin Omdal  
Statsautorisert revisor