



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 07.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 442 846	3 502 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 442 846</b>	<b>3 502 105</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		587 479	560 664
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 405	34 405
Annen driftskostnad		3 276 476	3 849 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 898 360</b>	<b>4 444 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>544 486</b>	<b>-942 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 755	9 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 755</b>	<b>9 857</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 755</b>	<b>9 857</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		549 241	-932 768
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 609	86 014
Sum varige driftsmidler		51 609	86 014
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 609	86 014
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		500	925
Andre fordringer		142 234	137 517
Sum fordringer		142 734	138 442
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 789 127	2 159 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 789 127	2 159 161
Sum omløpsmidler		2 931 862	2 297 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 983 471</b>	<b>2 383 617</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Annen egenkapital		2 763 516	2 214 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 763 516</b>	<b>2 214 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 763 516</b>	<b>2 214 275</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		112 883	61 919
Skyldige offentlige avgifter		32 929	23 743
Annen kortsiktig gjeld		74 143	83 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 955</b>	<b>169 343</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>219 955</b>	<b>169 343</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 983 471</b>	<b>2 383 617</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305716

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 995 355 728  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 07.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 995 355 728  
ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 442 846	3 502 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 442 846</b>	<b>3 502 105</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		587 479	560 664
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 405	34 405
Annen driftskostnad		3 276 476	3 849 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 898 360</b>	<b>4 444 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>544 486</b>	<b>-942 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 755	9 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 755</b>	<b>9 857</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 755</b>	<b>9 857</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		549 241	-932 768
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>



Organisasjonsnr: 995 355 728  
ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		51 609	86 014
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		51 609	86 014
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		500	925
Andre fordringer			
		142 234	137 517
Sum fordringer		142 734	138 442
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 789 127	2 159 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 789 127	2 159 161
Sum omløpsmidler		2 931 862	2 297 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 983 471</b>	<b>2 383 617</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>		
Annen egenkapital	2 763 516	2 214 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 763 516</b>	<b>2 214 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 763 516</b>	<b>2 214 275</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	112 883	61 919
Skyldige offentlige avgifter	32 929	23 743
Annen kortsiktig gjeld	74 143	83 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>219 955</b>	<b>169 343</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>219 955</b>	<b>169 343</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 983 471</b>	<b>2 383 617</b>



Organisasjonsnr: 995 355 728  
ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7004 Zerom Sameie





## Til seksjonseierne i Zerom Sameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 7. april 2022 kl. 18:00 i Strømmen Kino.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Zerom Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Zerom Sameie  
avholdes torsdag 7. april 2022 kl. 18:00 i Strømmen Kino.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Mulighet for installering av varmepumpe

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 15.03.2022  
Styret i Zerom Sameie

Jan Hjertvik/s/    Bjørn Lehne/s/    Eirik Tørstad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Hjertvik	Nystulia 125
Styremedlem	Bjørn Lehne	Strømsveien 49
Styremedlem	Eirik Tørstad	Gamleveien 208
Varamedlem	Aksel Johan Torsvik	Støperiveien 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### 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 med følgende adresse:

Strømsveien 49  
Strømsveien 51  
Støperiveien 10 A - D  
Støperiveien 8

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Vi ordner med nøkler, garasje plasser for brikker og postkasse skilt.
- Vi kjøper inn blomster for atrium, ved inngangsdører. Vi vanner og bytter ut ved behov.
- Vi gjør i stand blokka til 17 mai, og til jul!
- Vi går over vifter, takrenner, papp og lignende på tak.
- Vi har sjekket luft sjakter (ventilasjon) om de er tette.
- Malt stor partier i garasje, vegger inn til boder
- Byttet alle nødlys i U1 og U2
- Vi har meldt oss inn i Huseiernes forening!
- Nytt dekke i 5. etasje, fortsette med lim på toppen for bedre feste.
- Vi har byttet ringeklokker nede v innganger.
- Vi styrer økonomien i sameiet. Setter opp budsjett i forhold til økonomi.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 442 846.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 898 360.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 549 241 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 711 907.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zerom Sameie.

#### **Lån**

Zerom Sameie har ikke lån.

#### **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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: UG24L-ZNDYH-BBYWZ-ANQJ8-GK3CC-MHSMZ



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-17 15:38:15 UTC



Penneo document key: UG24L-ZNDYH-BBYWZ-ANQJ8-GK3CC-MH5MZ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



**ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 995 355 728, KUNDENR. 7004**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 436 646	3 479 845	4 435 000	4 432 000
Andre inntekter	3	6 200	22 260	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 442 846</b>	<b>3 502 105</b>	<b>4 435 000</b>	<b>4 432 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-387 479	-360 664	-361 000	-462 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	12	-34 405	-34 405	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 606	-11 523	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-197 883	-192 400	-195 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-88 893	-57 804	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-375 124	-809 326	-758 333	-819 000
Forsikringer		-232 639	-191 784	-248 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-1 436 530	-1 679 103	-1 680 000	-1 500 000
Energi/fyring		-226 750	-156 551	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-464 256	-477 003	-485 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-240 796	-274 166	-248 000	-248 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 898 360</b>	<b>-4 444 730</b>	<b>-4 403 333</b>	<b>-4 431 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>544 486</b>	<b>-942 625</b>	<b>31 667</b>	<b>1 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 755	9 857	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 755</b>	<b>9 857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>549 241</b>	<b>-932 768</b>	<b>31 667</b>	<b>1 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-932 768		
Til opptjent egenkapital		549 241	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	51 609	86 014
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 609</b>	<b>86 014</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 256	10 293
Kundefordringer		500	925
Forskuddsbetalte kostnader		136 978	126 194
Andre kortsiktige fordringer	13	0	1 030
Driftskonto OBOS-banken		766 018	641 220
Driftskonto OBOS-banken II		13 724	17 872
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 935	12 247
Sparekonto OBOS-banken		1 991 450	1 487 822
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 931 862</b>	<b>2 297 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 983 470</b>	<b>2 383 617</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	2 763 515	2 214 275
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 763 515</b>	<b>2 214 275</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 485	30 186
Leverandørgjeld		112 883	61 919
Skyldige offentlige avgifter	13	32 929	23 743
Annen kortsiktig gjeld	14	32 658	53 494
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>219 955</b>	<b>169 343</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 983 470</b>	<b>2 383 617</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 15.03.2022  
Styret i Zerom Eierseksjonssameie

Jan Hjertvik/s/

Bjørn Lehne/s/ Eirik Tørstad/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**

Felleskostnader	3 611 184
Kabel-tv	476 160
Seksjonert lokale	246 108
Parkering	98 400
Strøm elbil	4 794
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 436 646</b>

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

HABER-Viderefakturere kostander	5 000
Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 200</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-278 705
Påløpte feriepenger	-32 658
Fri bil, tlf etc.	-733
Arbeidsgiveravgift	-72 205
Yrkesskadeforsikring	-1 513
Arbeidsklær	-1 665

**SUM PERSONALKOSTNADER -387 479**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 411, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 606.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 302
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 841
Andre konsulentonorarer - Obosrør	-50 750

**SUM KONSULENTHONORAR -88 893****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 937
Drift/vedlikehold VVS	-9 089
Drift/vedlikehold elektro	-2 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 693
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 824
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 934
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 526
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 162
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 004

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -375 124**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 436 530
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 436 530</b>

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

Container	-14 444
Verktøy og redskaper	-588
Driftsmateriell	-24 843
Lyspærer og sikringer	-3 865
Renhold ved firmaer	-163 447
Andre fremmede tjenester	-372
Kontor- og datarekvisita	-400
Trykksaker	-2 831
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 224
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 411
Andre kontorkostnader	-650
Telefon, annet	-3 169
Porto	-9 010
Bilgodtgjørelse	-4 844
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 648
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-240 796</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 628
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 127
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 755</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2018	172 027	
Avskrevet tidligere	-86 014	
Avskrevet i år	-34 405	
		51 608
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	126 245	
Avskrevet tidligere	-126 244	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>51 609</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-34 405</b>



**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 935
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 994
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 929</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-32 658
Fakturagebyr	0
Purregebyr	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 658</b>

**NOTE: 15**

**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Opptjent egenkapital bolig	2 304 734	1 725 066
Opptjent egenkapital næring	458 782	489 208
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>2 763 515</b>	<b>2 214 275</b>



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Mulighet for innstallering av varmepumpe

Saken er fremmet av Alborz Sabetrasekh.

#### **Begrunnelse:**

Varmepumpe gir mulighet for nedkjøling om sommeren, og du sparer på strøm ved oppvarming om vinteren. Moderne varmepumper lager ikke mye støy etter det jeg er kjent med.

#### **Forslag til vedtak:**

Det åpnes for å installere varmepumpe i Zerom Sameie, gitt at styrets krav til utforming følges.

#### **Styrets innstilling:**

Styret stiller seg positive til forslaget, gitt at styrets krav til utforming følges.

## Varmepumpe i Zerom

Viser til hyggelig befarung i går, og har kommet fram til følgende tilbud:

Eksempel på pumpe kan være Toshiba Polar 25 <https://keli.no/toshiba-polar-25/> som har gode spesifikasjoner og er innenfor de fysiske begrensningene som finnes.

Pumpe ferdig montert med trolleflex veggjennomføring og kanaler Kr. 20.990,-

Ønskes gulvmodell <https://keli.no/toshiba-daiseikai-9-ras-35-gulv/> , vil dette komme på 27.990,-

Tillegg for:

- Bakkestativ kr. 1.000,-
  - Samlepanne for avløpsvann med varmekabel og termostat kr. 3.000,- Dette kan også etter monteres på eksisterende varmepumpe.
  - Tak for varmepumpe kr. 1.000,- ferdig montert, hus for varmepumpe ferdig montert kr. 3.000,- <https://www.varmepumpeutstyr.no/categories/hus-og-tak-for-ute>
- Må ha bakvegg og henge på.

Alle priser er inkl. mva.

Vi tar gjerne en befarung hos de som er interessert, for å enes om riktig modell og plassering.

Hører gjerne fra dere.

Med vennlig hilsen  
Ketil Raaum

Tel. (+47) 950 87 888

Tel: 815 00 666, [www.keli.no](http://www.keli.no)



**KELI**  
MILJØ



## Annen informasjon om sameiet

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Aksel Johan Torsvik ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

**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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst &l godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS — Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.