



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 435 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET SAGDALEN PARK
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 233 928	2 764 078
Sum inntekter		3 233 928	2 764 078
Kostnader			
Lønnskostnad		435 862	321 762
Annen driftskostnad		2 691 129	2 466 848
Sum kostnader		3 126 991	2 788 610
Driftsresultat		106 937	-24 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 570	7 068
Sum finansinntekter		13 570	7 068
Annen finanskostnad		-560	-210
Sum finanskostnader		-560	-210
Netto finans		14 130	7 278
Ordinært resultat før skattekostnad		121 067	-17 254
Ordinært resultat etter skattekostnad		121 067	-17 254
Årsresultat		121 067	-17 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 067	-17 254
Sum overføringer og disponeringer		121 067	-17 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		412 015	646 032
Sum fordringer		412 015	646 032
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 948	1 399 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 948	1 399 704
Sum omløpsmidler		1 975 963	2 045 736
SUM EIENDELER		1 975 963	2 045 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 656 196	1 535 129
Sum opptjent egenkapital		1 656 196	1 535 129
Sum egenkapital		1 656 196	1 535 129
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		319 767	151 142
Annen kortsiktig gjeld			359 465
Sum kortsiktig gjeld		319 767	510 607
Sum gjeld		319 767	510 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 975 963	2 045 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393122

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 435 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET SAGDALEN PARK
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 912 435 814
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGDALEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 233 928	2 764 078
Sum inntekter		3 233 928	2 764 078
Kostnader			
Lønnskostnad		435 862	321 762
Annen driftskostnad		2 691 129	2 466 848
Sum kostnader		3 126 991	2 788 610
Driftsresultat		106 937	-24 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 570	7 068
Sum finansinntekter		13 570	7 068
Annen finanskostnad		-560	-210
Sum finanskostnader		-560	-210
Netto finans		14 130	7 278
Ordinært resultat før skattekostnad		121 067	-17 254
Ordinært resultat etter skattekostnad		121 067	-17 254
Årsresultat		121 067	-17 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 067	-17 254
Sum overføringer og disponeringer		121 067	-17 254



Organisasjonsnr: 912 435 814
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGDALEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		412 015	646 032
Sum fordringer		412 015	646 032
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 948	1 399 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 948	1 399 704
Sum omløpsmidler		1 975 963	2 045 736
SUM EIENDELER		1 975 963	2 045 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 656 196	1 535 129
Sum opptjent egenkapital		1 656 196	1 535 129



Sum egenkapital	1 656 196	1 535 129
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	319 767	151 142
Annen kortsiktig gjeld		359 465
Sum kortsiktig gjeld	319 767	510 607
Sum gjeld	319 767	510 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 975 963	2 045 736



Organisasjonsnr: 912 435 814
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGDALEN PARK

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



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 2023

Esek Sagdalen Park

2. mai 2023

Selskapsnummer: 1856





Velkommen til årsmøte i Esek Sagdalen Park

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:

2. mai 2023 kl. 18:00, Trevar'n, Sagdalsveien 24, 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 møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Retting av nummerering i vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Esek Sagdalen Park



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Lasse Hasselgreen

Sak 2

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 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godkjenning av de stemmeberettigede



Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset, OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 2022 Årsregnskap Eierseksjonssameiet Sagdalen Park - 2_signed alle.pdf
- 2. 2022 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 191.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 191.000-



Sak 7

Retting av nummerering i vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved gjennomgang av vedtektene oppdaget vi feil henvisninger i 2 tilfeller.

Foreslåtte endringer:

Vedtektenes punkt 4-1 **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser**. Paragrafene henviser til sameiets vedtekter fra 2013.-

I vedtektene av 05.05.2022 henvises det i 5. avsnitt til § 17.

Det foreslås endret til: punkt 12-3 I samme vedtekter henvises det i 7. avsnitt til §3, punkt 3.5. **Det foreslås endret til: punkt 7-1(3)**

Forslag til vedtak

I vedtektene av 05.05.2022 henvises det i 5. avsnitt til § 17. Det foreslås endret til: punkt 12-3. I samme vedtekter henvises det i 7. avsnitt til § 3, pkt 3.5. Det foreslås endret til: punkt 7-1(3). Endringene godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomite er styret som innstiller følgende:

Nytt styremedlem for 2 år: Stephan Ravi

Styremedlem for 2 år: Lise Jansen

Varamedlem for 1 år: Espen Kultorp

Ny ekstern styreleder for 1 år: Daniel Rennesund

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Rennesund



Har erfaring som tidligere styreleder og eier i sameiet.
Bort for tiden i Lillestrøm.
Det er en forutsetning med honorar - kr 100.000,- pr år.
Ev tilleggstjenester honoreres med kr 350,- pr time.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lise Jansen
Styremedlem siden 2016 - stiller til gjenvalg.
- Stephen Ravi
Nytt styremedlem - eier i sameiet. Bor for tiden i Oslo.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Kultorp
Styremedlem fra 2016 til 2023. Stiller til valg som varamedlem.



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet Eierseksjonssameiet Sagdalen Park

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sagdalen Park.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 boligselskapets 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 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 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

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8QDPY-P6TCA-BXE4H-ZPC8Y-NG8FZ-SS502



BankID Signing
Lise Jansen
2023-04-01

BankID Signing
Alain Jean Emmanuel Gidoir
2023-04-01

BankID Signing
Espen Kulturp
2023-04-01

BankID Signing
Lasse Hasselgreen
2023-04-03

RESULTATREGNSKAP

Eierseksjonssameiet Sagdalen Park

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	2 580 414	3 100 131	3 114 828	3 400 069
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		1 677 480	2 048 956	2 007 552	2 151 288
Innkrevde felleskostnader næring		143 304	155 107	170 772	175 164
Innkrevd andel TV/internett		301 568	327 900	326 100	388 217
Innkrevd andel fjernvarme		377 652	487 868	530 004	605 000
Innkrevd andel garasje		80 409	80 300	80 400	80 400
Andre inntekter		183 664	133 797	23 400	214 000
Vedlikeholdsfond		0	0	0	200 000
Andre inntekter		2 412	9 783	1 200	2 800
Viderefakturering el-lading		13 797	1 863	18 204	7 200
Egenandel elbil-lader		0	4 000	3 996	4 000
Fjernvarme ikke fakturert		167 455	118 151	0	0
Sum driftsinntekter	2	2 764 078	3 233 928	3 138 228	3 614 069
Lønn og personalkostnader	3	160 881	217 931	217 932	217 931
Styrehonorar		141 000	191 000	191 004	191 000
Arbeidsgiveravgift		19 881	26 931	26 928	26 931
Driftskostnader		2 272 356	2 397 552	2 450 112	2 645 872
Elektrisitet		116 702	116 113	136 740	148 000
Fjernvarme		545 107	555 161	530 004	605 000
Lokalleie		0	0	6 300	1 300
Renovasjonsavgift		247 230	257 184	272 004	277 758
Vann- og avløpsavgift		576 494	533 331	633 996	575 995
Renhold		84 830	82 761	84 000	110 000
Vaktmestertjenester		123 919	117 897	169 536	113 000
Andre tjenester		0	98 400	0	100 000
Heistelefonkostnader		512	539	2 196	600
Skadedyrarbeid		0	0	3 000	0
Kostnader til viderefakturering		0	6 543	0	0
Driftsmateriale		5 430	2 794	6 000	5 000
Honorar revisjon		8 750	14 775	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		91 265	80 640	93 996	147 000
Honorar for økonomisk rådgivning		3 791	0	0	0
Kontorrekvisita		2 729	1 700	5 004	3 500
Data/EDB kostnad, Fordelsprogram G		4 635	40 074	22 548	3 500
Internett / TV		316 613	345 302	326 100	388 217
Porto		1 476	420	2 496	1 000
Gave, fradragsberettiget		1 113	690	996	1 000
Forsikring		134 562	138 033	138 600	148 302
Arsmøter		2 453	1 229	2 496	1 500
Øres avrunding		-60	127	0	0
Bank- og kortgebyr		4 340	4 307	4 404	4 500
Fakturagebyr		584	0	696	700
Rydding reskontro		-118	-469	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	355 374	511 508	408 396	484 600
Reparasjon og vedlikehold bygninger		60 530	127 046	99 996	210 000
Drift/vedlikehold VVS		19 417	62 289	20 004	5 000
Drift/vedlikehold elektro		5 706	0	6 396	6 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		70 779	39 393	30 000	31 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		56 790	108 743	69 996	90 000
Drift/vedlikehold brannsikring		53 441	29 058	60 000	35 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		41 292	26 465	42 000	12 000
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		33 717	34 062	35 004	50 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		13 701	14 383	15 000	15 000
Damhaug kvartalet (parkanlegg, vaktm)		0	70 070	30 000	30 000
Sum driftskostnader		2 788 610	3 126 991	3 076 440	3 348 403
Driftsresultat		-24 532	106 937	61 788	265 666
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		7 068	13 570	0	0
Renteinntekter bankinnskudd		7 068	13 570	0	0
Annen finansinntekt		210	560	0	0
Annen finansinntekt		210	560	0	0
Resultat av finansposter	5	7 278	14 130	0	0

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGDALEN PARK

SIDE 1

Vedlegg 1

2022 Årsregnskap Eierseksjonssameiet Sagdalen Park - 2_signed alle.pdf



BankID Signing
Lise Jansen
2023-04-01

BankID Signing
Alain Jean Emmanuel Gidoir
2023-04-01


BankID Signing
Espen Kulorp
2023-04-01

BankID Signing
Lasse Hasselgreen
2023-04-03


RESULTATREGNSKAP				
Eierseksjonssameiet Sagdalen Park				
	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022
Resultat før skattekostnad		-17 254	121 067	61
Resultat		-17 254	121 067	61
Årsresultat		-17 254	121 067	61 788
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-17 254	121 067	0
Overføringer annen egenkapital		-17 254	121 067	0
Sum overføringer		-17 254	121 067	0



 BankID Signing
Lise Jansen
2023-04-01

 BankID Signing
Alain Jean Emmanuel Gidoin
2023-04-01

 BankID Signing
Espen Kultorp
2023-04-01

 BankID Signing
Lasse Hasselgreen
2023-04-03

BALANSE			
Eierseksjonssameiet Sagdalen Park			
EIENDELER	Note	2022	
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	157 376	404 211
Kundefordringer		39 226	231 756
Kostnader fjernvarme - avregnes seksjone		118 151	167 455
Påløpt inntekter		0	5 000
Andre kortsiktige fordringer		254 639	241 821
Andre forskuddsbetalte kostnader		254 639	241 821
Sum fordringer		412 015	646 032
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 563 948	1 399 704
Driftskonto HB (9493.06.03095)		593 818	442 784
Sparekonti HB (9493.06.03109)		970 130	956 920
Sum omløpsmidler		1 975 963	2 045 736
Sum eiendeler		1 975 963	2 045 736

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGDALEN PARK

SIDE 3

Vedlegg 1

2022 Årsregnskap Eierseksjonssameiet Sagdalen Park - 2_signed alle.pdf



BankID Signing
Lise Jansen
2023-04-01

BankID Signing
Alain Jean Emmanuel Gidoin
2023-04-01

BankID Signing
Espen Kultorp
2023-04-01

BankID Signing
Lasse Hasselgreen
2023-04-03

BALANSE			
Eierseksjonssameiet Sagdalen Park			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 656 196	1 535 129
Annen egenkapital		1 656 196	1 535 129
Sum opptjent egenkapital		1 656 196	1 535 129
Sum egenkapital	8	1 656 196	1 535 129
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		319 767	151 142
Leverandørgjeld		319 767	151 142
Annen kortsiktig gjeld	9	0	359 465
Forskudd fra kunder		0	230 156
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		0	129 309
Sum kortsiktig gjeld		319 767	510 607
Sum gjeld		319 767	510 607
Sum egenkapital og gjeld		1 975 963	2 045 736

Strømmen,
Styret i Eierseksjonssameiet Sagdalen Park

Lasse Hasselgreen
styreleder

Lise Jansen
styremedlem

Espen Kultorp
styremedlem

Lasse Hasselgreen
styreleder

Alain Jean Emmanuel Gidoin
styremedlem



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.


Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.


Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.


Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

 BankID Signing
Lise Jansen
2023-04-01

 BankID Signing
Alain Jean Emmanuel Gidoin
2023-04-01

 BankID Signing
Espen Kultorp
2023-04-01

 BankID Signing
Lasse Hasselgreen
2023-04-03




NOTE 1 FELLESKOSTNADER


Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader for desember 2022.

Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntekter. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

 BankID Signing
Lise Jansen
2023-04-01

 BankID Signing
Alain Jean Emmanuel Gidoir
2023-04-01

 BankID Signing
Espen Kultorp
2023-04-01

 BankID Signing
Lasse Hasselgreen
2023-04-03

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter består av avregning fjernvarme som ikke er fakturert i 2022, samt viderfakturerte utlegg som el-lading, nøkler m.m.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Styreonorar godkjent på fjorårets årsmøte er utbetalt i 2022.

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 14 775

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 511 508,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 14 130 , mens rente- og finanskostnader utgjør kr 0

NOTE 6 FORDRINGER

- Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer kr 39 226 vedrørende ubetalte felleskostnader og avregning fjernvarme kr 118 151 som vil bli fakturert i 2023.
- Forskuddsbetalt kostnad består av mottatte fakturaer til forsikring og TV/Internett som gjelder år 2023.



NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 563 948,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	593 818	442 784
1921	Sparekonti Handelsbanken	970 130	956 920
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	0	0
		1 563 948	1 399 704

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 1 656 196,- korrigert for faktisk resultat 2022 .

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	1 535 129	1 552 383
Fra årets resultat	121 067	-17 254
Faktisk egenkapital hittil år	1 656 196	1 535 129

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingssevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 656 196 per 31.12.2022.


	2022	2021
Kortsiktige fordringer	157 376	399 211
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	254 639	246 821
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 563 948	1 399 704
Leverandørgjeld	-319 767	-151 142
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	-359 465
Disponible midler	1 656 196	1 535 129




NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022

 BankID Signing
Lise Jansen
2023-04-01

 BankID Signing
Alain Jean Emmanuel Gdoin
2023-04-01

 BankID Signing
Espen Kultorp
2023-04-01

 BankID Signing
Lasse Hasselgreen
2023-04-03



ÅRSBERETNING FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Lasse Hasselgreen	Røykås terrasse 5,
Styremedlem:	Alain Gidoïn	Sameiet
Styremedlem:	Espen Kultorp	Sameiet
Styremedlem:	Lise Jansen	Sameiet

Styret har ikke hatt varamedlem i denne perioden.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Styret har fungert som valgkomite gjennom året.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 73 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912435814, ligger i Lillestrøm kommune og har adresse:

Støperiveien 52 Gårdsnummer: 78 Bruksnummer: 383

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Kjersti Henriksen i Boalliansen. Sameiets revisor er BDO v/Frode Ludvigsen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If med avtale nr. SP1902081.4.4 (7324). Forsikringen dekker bygning, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Skader skal meldes til styret.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle seksjoner ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller husbrannslange. Iht vedtekter punkt 5-1, er det seksjonseiers plikt å sørge for tilsyn av nevnte utstyr samt vedlikeholde/fornye dette dersom det er defekt.

Kabel-TV, Telefoni og bredbånd

Telia er sameiets hovedleverandør av disse tjenestene. Telia's grunnpakke for TV og standard bredbåndstilknytting er i dag kostnadsinnberegnet og spesifisert i utsendte felleskostnader. Utøking i programtilbud og økt hastighet på bredbånd utover standard leveranse bestilles separat hos Telia og belastes den enkelte seksjonseier direkte. Ingen må gjøre inngrep i anlegget, som å skru av deksler eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall skade anlegget.

Fjernvarme

Leveres av Akershus Energi. Kostnadene dekkes over spesifisert del av utsendte felleskostnader.

Strøm

Til fellesarealer, oppganger, korridorer, andel garasje og felles tekniske installasjoner leveres pr. i dag fra Fortum.

Ventilasjon fellesarealer.

Sameiet har balansert ventilasjon gjennom sentralt anlegg plassert i teknisk rom. Anlegget har regelmessig tilsyn på ukentlig basis fra vaktmester. Rengjøring av anlegget og skifte av filtre foregår ved behov.

Vedlikehold utvendig og innvendig

Foregår etter oppsatt vaktmesterplan. Vaktmestertjenesten dekker alle fellesarealer innenfor sameiets eiendom. Utover normalt vedlikehold blir det årlig høytrykkspylt i gårdsrom, samt behandlet med middel mot groe og mose. Utemøbler behandles etter plan fra styret. Se Andre arbeider gjennomført 2022

Vedlikeholdsplan

Det er utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan for sameiet for de kommende 15 år der kapitalbehovet vil være ca kr 4.500.000,-.

Planen inneholder kjente faktorer og tar ikke høyde for uforutsette hendelser.

Andre arbeider gjennomført i 2022.

- Batterier i nødlys skiftes fortløpende ved rapportert feil/kontroll
- Garasjevask 04.05.2022
- Ny avtale med Viken Heis for service av heiser
- 4G modul er byttet i begge heiser
- Vannslange hengt opp v/utgang for vanning av uteområder Damhaug/Sagdalen Park
- Det er utført en del vedlikehold av gårdsrommene våren 2022. Vasket/oljet utemøbler, spiler ved inn/utgang gårdsrom, samt vasking av blomsterkasser, glassrekkverk, betongsåle
- Radiatorer – det har vært problemer med varme i radiatorer hos enkelte beboere. Styret har kartlagt dette og reparasjoner er foretatt av Assemblin i slutten av des 2022. Følges opp i 2023.
- Forvaltningselskap byttet fra Boalliansen til OBOS fra 01.01.2023.
- Renholdsfirma byttet fra Østlandske til MD Renholdsservice fra 01.01.2023.
- Svalgang - sprekk i gulv v dør syd – meldt fra til Thongård des 2022. Reparasjon blir foretatt når været tillater det – vår 2023.



Vedtektsendringer – vedtatt på årsmøte 05.05.2022

Endringer i ordensregler – vedtatt på årsmøte 05.05.2022

Strømspareiltak:

Styret planlegger å bytte ut alle lamper/lysarmaturer i sameiet.

Dette gjøres av hensyn til miljø, redusere strømkostnader på sikt og fordi en del lysrør og lyspærer går ut av produksjon i løpet av 2023.

I 2022 har vi byttet ut alle lysarmaturer i p-kjeller – 62 stk. Arbeid ferdigstilt okt 2022. Arbeidet videreføres i 2023.

Skader

Taklekkasje: Inntrenging av vann fra tak – 5. etg. syd okt 2021.

Det er forsøkt tettet ved å lappe noe i skjøter. Problemet ikke løst.

Montert luftkappe i uke 10 (mars 2022)

Isotak har gjort noen tattingsforsøk i august 2022, uten at dette har hjulpet.

Fuktmåling og delvis inspeksjon av rør foretatt nov 2022 – ingen lekkasje lokalisert.

Styreleder har løpende kontakt med IF forsikring og arbeid med å avdekke lekkasje videreføres i 2023.

Skade på garasjeport: Porten er påkjørt og påført skade som er utbedret.

Thongård har satt opp stengsler som skal hindre ytterligere skade ved påkjørsel.

Tilstopping av avfallsug: Vi har hatt 2 tilfeller i 2022. Grunnen til tilstoppingene er at det blir kastet annen avfall enn søppelposer i sjaktene, som papp, tekstiler, isopor, spraybokser, høy(gress)o.l. Dette medfører store ekstrautgifter for sameiet! Info er sendt ut.

Vannlekkasje i p-kjeller: Antagelig forårsaket av store vannmengder som kom med styrtregn og presset løst et rør. Skade er utbedret.

Brannalarm 23.20.2022: Utløst kl 19.10 – brannvesenet var til stede ca 19.15. og lokaliserte røykutvikling i 4.etg. Ingen skader på personer, eller eiendom.

Innbrudd i boder: Det har i slutten av 2022 vært innbrudd i 2 boder. Det er viktig at beboerne påser at døren inn til bodområdene låses. Styret har ikke politianmeldt.

Informasjon til beboerne

Foregår i størst mulig utstrekning via sameiets hjemmesider og e-post.

Ved utleie er det utleiers ansvar å informere leieboerne.

Dugnader

Det er ikke avholdt dugnader i sameiet 2022.

Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 10 styremøter inklusive digitale møter i tillegg til årsmøte med forberedelser. Foruten styremøter foregår den daglige dialogen på telefon og e-post.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2022 er satt opp under denne forutsetning.



Økning av Felleskostnader fra 01.07.2022:

- Telia økte kr 40 pr måned inkl mva pr beboer
- Fjernvarme andel felleskostnader (fordelt på sameiebrøk) - økte på bakgrunn av budsjett kr 530.000. Denne økn. reduserer den enkelte beboers årsoppgjør for 2022
- Generell øking av felleskostnader (fordelt på sammeiebrøk) - økte med 7,5% for å dekke økte strømkostnader og generell prisøkning
- Felleskostnader (likt fordelt) - økte ikke

Andre Tiltak

Styret har gjennomgått flere av serviceavtaler og forhandlet frem reduserte kostnader. Vi har valgt å bruke penger på strømsparetiltak som det ikke var budsjettet med i 2022.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 3 233 928

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 3.126.991

Resultat

Årets resultat på *kr 121.067* fremkommer i resultatregnskapet og overføring egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.656.196

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

Budsjettposter der tillegg kan fremkomme i 2023:

- Heis
- Taklekkasje
- Fjernvarme/Radiatorer

Styret tar sikte på å videreføre strømsparingstiltak i 2023.

Vedlikehold(maling) av sameiets trevegger er igangsatt.

Energikostnader

Energikostnadene er fremdeles uforutsigbare. Kostnadene for fjernvarme følger strømprisene. Det vil også for 2023 være stor usikkerhet rundt energikostnader. Styret vil følge utviklingen fortløpende og gjøre nødvendige kostnadsberegninger.

Forsikring

Forsikringspremien i If for 2023 har økt med ca 10%.



Felleskostnader

Styret økte felleskostnadene fra 01.01.2023 med følgende informasjon:

Informasjon til eiere/beboere i Eierseksjonssameiet Sagdalen Park Økning av felleskostnader pr. 01.01.2023

Bakgrunn for økning:

- **Telia kollektiv TV-pakke:** Varsel fra Telia - prisøkning med minst 6-7% - utgjør kr 50,- pr boenhet, pr måned.
- **Felleskostnadene – likt fordelt** økes fra kr 395,- til kr 442,- pr måned. Dette gjelder forvaltningskostnader, revisor, div. administrasjonskostnader og styrehonorar. Alle disse postene øker fra 2023 med unntak av styrehonorar.
- **Fjernvarme:** Denne posten har styret økt noe for 2023 pga fortsatt usikkerhet i strømmarkedet. Økningen vil utgjøre ca 14% og vil redusere den enkelte boenhets årsoppgjør for 2023.
- **Vedlikeholdsfond – likt fordelt:** Posten er ny og har bakgrunn i vedtak på beboermøte 05.05.2022. Det ble der enighet om at det skulle settes av kr 200.000 pr år til fremtidig vedlikehold. Dette utgjør kr 232,- pr måned.
- **Som det framgår, har vi ikke økt Felleskostnader fordelt etter sameiebrøk pr 01.01.2023.**
- **Styret vil varsle dersom det blir nødvendig med ytterligere øking i løpet av 2023.**
- **Vi har byttet forvaltningsselskap til OBOS fra 01.01.2023.**

15.11.2023

Styret

Budsjettet for 2023 er satt opp med bakgrunn i varslede økninger på flere områder, som kommunale avgifter, forsikring, Tv/bredbånd, uforutsigbare strømavgifter/ Fjernvarmeavgifter m.m. I tillegg kommer generell prisvekst for de fleste varer og tjenester. Vi så tidlig på året at noen av de varslede økningene ble høyere enn forventet. Styret økte felleskostnadene fra 01.04.2023 med følgende informasjon:

Økning av felleskostnader fra 01.04.2023:

- **Telia informerer om prisøkning i TV-avtalen fra 1. mars 2023.**
- Se vedlagte brev fra Telia.
- Økning i felleskostnader (likt) blir kr 50 pr måned.
- **Øvrige felleskostnader (brøk) - økes med 10%.**
- Det er uforutsigbare økonomiske tider og noen utgifter har allerede økt mer enn budsjettet.
- Styrets målsetting er å sikre at regnskapet for 2023 gir et overskudd på minst kr 200.000, som vedtatt på årsmøte 2022.
- Styret mener det er realistisk å vente ytterligere uforutsette økninger, generelt utover i 2023.

Mars 2023

Styret

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 1856 **Selskapsnavn:** Esek Sagdalen Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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