



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 623 130
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 256 453	3 110 843
Sum inntekter		3 256 453	3 110 843
Kostnader			
Lønnskostnad		48 492	48 492
Annen driftskostnad		2 583 528	3 048 492
Sum kostnader		2 632 020	3 096 984
Driftsresultat		624 433	13 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 550	1 719
Sum finansinntekter		3 550	1 719
Annen finanskostnad		550 678	352 475
Sum finanskostnader		550 678	352 475
Netto finans		-547 128	-350 756
Resultat før skattekostnad		77 305	-336 897
Årsresultat		77 305	-336 897
Totalresultat		77 305	-336 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 305	-336 897
Sum overføringer og disponeringer		77 305	-336 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 908	132 395
Sum fordringer		152 908	132 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 373	1 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 373	1 739
Sum omløpsmidler		536 281	134 135
SUM EIENDELER		536 282	134 136

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 246 904	8 324 209
Sum opptjent egenkapital		-8 246 904	-8 324 209
Sum egenkapital		-8 246 904	-8 324 209
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 576 963	7 799 421
Sum annen langsiktig gjeld		8 576 963	7 799 421
Sum langsiktig gjeld		8 576 963	7 799 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 367	61 494
Leverandørgjeld		91 763	568 082
Annen kortsiktig gjeld		44 093	29 348
Sum kortsiktig gjeld		206 223	658 924
Sum gjeld		8 783 186	8 458 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 282	134 136



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483618

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 623 130
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 256 453	3 110 843
Sum inntekter		3 256 453	3 110 843
Kostnader			
Lønnskostnad		48 492	48 492
Annen driftskostnad		2 583 528	3 048 492
Sum kostnader		2 632 020	3 096 984
Driftsresultat		624 433	13 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 550	1 719
Sum finansinntekter		3 550	1 719
Annen finanskostnad		550 678	352 475
Sum finanskostnader		550 678	352 475
Netto finans		-547 128	-350 756
Resultat før skattekostnad		77 305	-336 897
Årsresultat		77 305	-336 897
Totalresultat		77 305	-336 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 305	-336 897
Sum overføringer og disponeringer		77 305	-336 897



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		152 908	132 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 373	1 739
Sum omløpsmidler		536 281	134 135
SUM EIENDELER		536 282	134 136
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	8 246 904	8 324 209
Sum opptjent egenkapital	-8 246 904	-8 324 209
Sum egenkapital	-8 246 904	-8 324 209
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 576 963	7 799 421
Sum annen langsiktig gjeld	8 576 963	7 799 421
Sum langsiktig gjeld	8 576 963	7 799 421
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 367	61 494
Leverandørgjeld	91 763	568 082
Annen kortsiktig gjeld	44 093	29 348
Sum kortsiktig gjeld	206 223	658 924
Sum gjeld	8 783 186	8 458 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	536 282	134 136



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5498

Trondheimsveien199 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Trondheimsveien199 Boligsameie

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. april 2024 kl. 18:00, Kjellerstua Trondheimsveien 199.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret: Utleiere må varsle styret ved bytte av leietagere
8. Forslag fra styret: Avvikling av fellesvaskeri
9. Forslag fra styret: Innføring av betaling pr. vask
10. Forslag fra styret: Salg av av 3 garasjer
11. Forslag av styret: Tilstandsrapport av bygningsmassen
12. Forslag fra Jon Jensen
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Trondheimsveien199 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS ved Rådgiver Said Bitta velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5498 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar settes i henhold til OBOS sitt gjennomsnitt (31–80 boliger – 1821 per bolig. 81–250 – 1560 per bolig. 251 og oppover – 1133 per bolig)

Styrehonoraret har vært det samme over flere år med en lav kompensasjon pga. sameiets økonomi. Dette er alt for lavt i forhold til jobben styret gjør, samt forventningene til tilgjengelighet og responstid fra sameiet.

Nytt styrehonorar blir da 76 482 (1821 *42 enheter)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 482



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 76 482.

Sak 7

Forslag fra styret: Utleiere må varsle styret ved bytte av leietagere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vedtar at styret skal varsles ved bytte av leietager samt at det innføres et gebyr på kroner 2500 ved bytte av leietager. Gebyret innføres om det blir flertall på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styret skal varsles ved bytte av leietager samt at det innføres et gebyr på kroner 2500 ved bytte av leietager. Gebyret innføres om det blir flertall på generalforsamlingen.

Sak 8

Forslag fra styret: Avvikling av fellesvaskeri

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felles vaskeriet avvikles, dette grunnet høye kostnader for sameiet samt merarbeid ved å drifte et felles vaskeri.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at fellesvaskeriet avvikles

Sak 9

Forslag fra styret: Innføring av betaling pr. vask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvis Sameiet ikke ønsker å avvikle Fellesvaskeriet fremmes det forslag om at det innføres betaling pr vask. Dette for å begrense at det vaskes unødvendig samt at de som benytter seg av vaskeriet også finansierer driften av dette.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å innføre betaling pr vask.



Sak 10

Forslag fra styret: Salg av av 3 garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet eier 3 garasjer som ikke tilhører noen av seksjonene. Styret ber om myndighet til å selge disse.

Gangen i dette vil bli:

Garasjene blir taksert, seksjoner som ikke eier garasje i dag får mulighet til å kjøpe disse til takst.

Om det er tilgjengelige garasjer etter dette selges disse på det åpne markedet for å bedre økonomien til sameiet

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til salg av 3 garasjer

Sak 11

Forslag av styret: Tilstandsrapport av bygningsmassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å engasjere OBOS for å få en tilstandsrapport for hele bygget grunnet at det er dukket opp vanninntrengning under trapp. Samt at styret ønsker å få en oversikt over tilstanden til bygget for å lettere kunne planlegge drift og vedlikehold.

Estimert kostnad er 60 000.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å engasjere OBOS for en tilstandsrapport av hele bygget

Sak 12

Forslag fra Jon Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Min bil passer ikke i min "lille" garasje

Min bil går ikke inn i de gamle garasjene.

Vi eier 3 store garasjer mener jeg å huske, og de er utleid. Jeg vil bytte garasje liten til stor. Jeg ber årsmøtet å behandle forespørselen

Forslag til vedtak

Årsmøte samtykker til bytte av garasje plass fra liten til stor.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Hassel	2023 - 2024
Styremedlem	Simon Asmerom Kidane	2023 - 2024
Styremedlem	Sampda Sharma	2023 - 2025
Styremedlem	Thale-Kristin Stalenget	2023 - 2025
Varamedlem	Anne Kari Ødegården	2022 - 2024
Varamedlem	Emil Angar Kaaen	2023 - 2024

Valgkomiteen

Svein Ivar Larsen	2023 - 2024
Heidi Meek	2023 - 2024
Vilde Uglem	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trondheimsveien199 Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Trondheimsveien199 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975623130, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 341

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

Trondheimsveien199 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har bestått 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Fra forrige årsmøte til nå er det avholdt 4 styremøter, vi i styret jobber kontinuerlig og har en løpende dialog.

Etter årsmøtet i 2024 vil styret gå over til å ha månedlige styremøter.

Vi har implementert nytt brikkesystem, noe som ikke har vært helt sømløst og vi er svært takknemlig for at beboerne har vært tålmodige under denne perioden hvor ting ikke har fungert optimalt.

Så vidt styret vet er det pr dags dato ingen utfordringer knyttet til dagens brikkeløsning.

Det var planlagt å bytte resterende låser til brikker i 2024, men vi har nylig blitt informert om at tilstanden til heisen i oppgang C begynner å bli kritisk og at vi derfor kommer til å prioritere å finansiere denne før vi går videre med bytting av flere låser.

Vi har gjennomgått felleskostnadene og utgifter til vedlikeholdsfondet, ved gjennomgang av budsjettet for 2024 viser det seg at inntekten til vedlikeholdsfondet har subsidiert vanlig drift.

Dette har nå blitt korrigert i budsjettet for 2024.

Vi har pr dags dato ikke planlagt en økning i felleskostnadene i 2024.

Vi i styret ønsker å utrede tilstanden til bygget med bistand fra OBOS, noe som vil koste 60 000. Vi ser at vi har noe vanninntrenging under trappene i de ulike oppgangene. Vi i styret har ingen kunnskap om den generelle tilstanden til bygget.

Dette vil hjelpe styret til å kunne planlegge og prioritere fremover.

Vi har også måttet behandle noen klagesaker på støy og vi oppfordrer alle seksjonseiere og leieboere til å følge husordensreglene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 330 059.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Trondheimsveien199 Boligsameie.

Lån

Trondheimsveien199 Boligsameie har lån i OBOS Banken.

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



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 34QKF-72AS-2Z8ME-YLPL5-7SYGO-QJF7



TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET ORG.NR. 975 623 130, KUNDENR. 5498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 247 237	2 822 914	3 257 200	3 647 000
Andre inntekter	3	9 216	287 929	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 256 453	3 110 843	3 257 200	3 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 992	-5 992	-6 000	-5 993
Styrehonorar	5	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500
Revisjonshonorar	6	-8 043	-10 942	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-92 865	-89 283	-91 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-11 472	-7 558	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-814 421	-1 169 553	-170 000	-170 000
Forsikringer		-333 810	-311 970	-333 000	-367 000
Kommunale avgifter	9	-453 525	-385 688	-440 500	-524 015
Garasjer	10	-10 446	-12 529	0	0
Energi/fyring	11	-220 291	-482 518	-380 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 081	-233 654	-240 000	-285 000
Andre driftskostnader	12	-363 575	-344 797	-338 000	-366 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 632 020	-3 096 984	-2 065 000	-2 142 008
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		624 433	13 859	1 192 200	1 504 992
DRIFTSRESULTAT		624 433	13 859	1 192 200	1 504 992
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	3 550	1 719	0	0
Finanskostnader	14	-550 678	-352 475	-417 000	-612 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-547 128	-350 756	-417 000	-612 000
ÅRSRESULTAT		77 305	-336 897	775 200	892 992
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-336 897		
Til annen egenkapital		77 305	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 834	13 695
Forskuddsbetalte kostnader		126 478	115 094
Andre kortsiktige fordringer	16	1 596	3 606
Driftskonto OBOS-banken		381 587	0
Sparekonto OBOS-banken		1 786	1 739
SUM OMLØPSMIDLER		536 281	134 135
SUM EIENDELER		536 282	134 136
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	18	-8 246 904	-8 324 209
SUM EGENKAPITAL		-8 246 904	-8 324 209

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	8 576 963	7 799 421
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 576 963	7 799 421

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		44 093	29 285
Leverandørgjeld		91 763	568 082
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	59 080
Påløpte renter		54 236	2 414
Påløpte avdrag		16 131	0
Annen kortsiktig gjeld		0	63
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 223	658 924

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 282	134 136
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.3.2024

Styret i Trondheimsveien 199 Boligsameiet

Stein Hassel/s/

Simon Asmerom/s/ Kidane Sampda Sharma/s/

Thale-kristin Stalenget/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 411 776
Vedlikeholdsfond	832 536
Lånekostnad I (adm)	386 739
Lånekostnad II (adm)	286 877
Trappevask	100 800
Kabel-TV	97 776
Garasjeleie	58 968
Parkeringsleie	47 216
Regulering IN lån 1 (adm)	15 217
Regulering IN lån 2 (adm)	11 429
Felleskostnader	4 416
Strøm/lys	1 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 255 190

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-4 416
Parkering	-3 537
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 247 237

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert utrykning	9 216
SUM ANDRE INNTEKTER	9 216

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 992
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 992

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 043.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 472
SUM KONSULENTHONORAR	-11 472

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 778
Drift/vedlikehold elektro	-16 796
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 277
Drift/vedlikehold heisanlegg	-698 803
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 663
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-814 421

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-270 104
Feieavgift	-5 483
Renovasjonsavgift	-177 939
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-453 525

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-10 446
SUM KOSTNADER GARASJER	-10 446

SUM GARASJER**-10 446****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 448
Strøm oljefyr el.bereder	-172 843
SUM ENERGI / FYRING	-220 291

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 362
Vaktmestertjenester	-128 935
Renhold ved firmaer	-95 220
Snørydding	-103 701
Andre fremmede tjenester	-19 629
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-719
Porto	-180
Kontingenter	-1 990
Banktgebyr	-2 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 575

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	644
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 859
SUM FINANSINNTEKTER	3 550

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-210 649
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-283 785
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 481
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 291
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 472
SUM FINANSKOSTNADER	-550 678

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	15 000
Avskrevet tidligere	-14 999
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne OBOS Banken 1	687
Til gode av eierne OBOS Banken 2	909
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 596

NOTE: 17

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 522 629
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-8 344 743
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 620 468
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 246 904

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 811	
		-487 189

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 819	
		-496 181

OBOS-banken 1

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-6 300 000	
------------------	------------	--



14

Trondheimsveien199 Boligsameie

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	976 456	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	87 657	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	2 001 960	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-3 233 927
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-8 700 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 315 761	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	118 171	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	2 906 402	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-4 359 666
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 576 963



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 407822. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24

Selskapsnummer: 5498 Selskapsnavn: Trondheimsveien199 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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