



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 426 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 007 247	766 593
Sum inntekter		1 007 247	766 593
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 145 147	821 870
Sum kostnader		1 145 147	821 870
Driftsresultat		-137 900	-55 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37	
Annen finansinntekt		276	399
Sum finansinntekter		314	399
Annen finanskostnad			764
Sum finanskostnader		0	764
Netto finans		314	-365
Ordinært resultat før skattekostnad		-137 587	-55 642
Ordinært resultat etter skattekostnad		-137 587	-55 642
Årsresultat		-137 587	-55 642
Totalresultat		-137 587	-55 642
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-137 587	-55 642
Sum overføringer og disponeringer		-137 587	-55 642



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		45 136	49 156
Sum fordringer		45 136	49 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 744	150 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 744	150 223
Sum omløpsmidler		56 880	199 379
SUM EIENDELER		56 880	199 379

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		7 987	145 574
Sum opptjent egenkapital		7 987	145 574
Sum egenkapital		7 987	145 574
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		37 299	48 106
Annen kortsiktig gjeld		11 593	5 699
Sum kortsiktig gjeld		48 892	53 805
Sum gjeld		48 892	53 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 880	199 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 578000

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 426 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 007 247	766 593
Sum inntekter		1 007 247	766 593
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 145 147	821 870
Sum kostnader		1 145 147	821 870
Driftsresultat		-137 900	-55 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37	
Annen finansinntekt		276	399
Sum finansinntekter		314	399
Annen finanskostnad			764
Sum finanskostnader		0	764
Netto finans		314	-365
Ordinært resultat før skattekostnad		-137 587	-55 642
Ordinært resultat etter skattekostnad		-137 587	-55 642
Årsresultat		-137 587	-55 642
Totalresultat		-137 587	-55 642
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-137 587	-55 642
Sum overføringer og disponeringer		-137 587	-55 642



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

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		45 136	49 156
Sum fordringer		45 136	49 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 744	150 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 744	150 223
Sum omløpsmidler		56 880	199 379
SUM EIENDELER		56 880	199 379
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 987	145 574
Sum opptjent egenkapital		7 987	145 574



Sum egenkapital	7 987	145 574
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	37 299	48 106
Annen kortsiktig gjeld	11 593	5 699
Sum kortsiktig gjeld	48 892	53 805
Sum gjeld	48 892	53 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 880	199 379



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Trosterudveien 13 C og D avholdes 23.05 2023 kl. 18 hos styreleder Ole Kristian Gregersen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, foreslås kr 0

5. Saker fra styret

- A) innkalling av 350 000 til rehabilitering av balkonger
- B) Sameiet leier i dag en parkeringsplass av seksjons 4 for sykkelparkering. Ettersom denne seksjonen nylig er solgt, trenger vi å avklare fremtidig plan for sykkelparkering

C) Endring av husordensregler pkt 3.2

I Husordensreglene punkt 3,2 står det følgende:

Boring, Hamring eller annen støyende arbeid (oppussing og lignende) er bare tillatt mellom 0800-2100 på hverdager, samt mellom kl 10.00-1700 på lørdager og søndager. På helligdager er dette ikke tillatt.

Forslag til endring av husordensregel 3,2

Styret mener at det skal stå Boring, hamring eller annen støyende arbeid *er bare tillatt mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager, samt mellom kl. 10.00-17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er dette ikke tillatt.*"

D) Endring av sameiets vedtekter § 4 Vedlikehold

Forslag til endring av vedtekter § 4 Vedlikehold

Styret mener at setningen «Balkongenes og terrassenes tilstand skal regelmessig følges opp av vaktmester» bør sløyfes da dette arbeidet ikke blir utført av 1HH og kan også villede mht ansvar for vedlikeholdet.



6. Innkomne saker

A) Vedlikehold av plattinger/terrasser innvendig

B) Beskjæring av vegetasjon mot Haudeman-Andersen

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av et styremedlem for 2 år.

B) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 16.05.2023

Styret i Sameiet Trosterudveien 13 C og D

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



Årsregnskap

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

2022

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D Org.nr. 985426325

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		770 242	773 097	736 428
Parkering og garasje		-12 996	-13 000	-12 996
Andre inntekter		250 001	125 000	43 161
Sum inntekter	2	1 007 247	885 097	766 593
Kostnader:				
Driftskostnader	3	366 736	345 900	321 724
Vedlikeholdskostnader	4	611 063	433 500	359 819
Honorarer	5	79 328	53 700	59 049
Forsikringer	6	71 703	78 000	55 695
Andre kostnader	7	16 318	45 500	25 585
Sum kostnader		1 145 147	956 600	821 870
Driftsresultat		-137 900	-71 503	-55 277
Finansinntekter	8	314	0	399
Finanskostnader		0	0	764
Sum finansinnt.- og kostnader		314	0	-365
Resultat		-137 587	-71 503	-55 642

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		45 136	49 156
Bank	9	11 744	150 223
Sum omløpsmidler		56 880	199 379
Sum eiendeler		56 880	199 379
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	10	7 987	145 574
Sum egenkapital		7 987	145 574
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		37 299	48 106
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 206	5 629
Annen kortsiktig gjeld		5 387	70
Sum kortsiktig gjeld		48 892	53 805
Sum gjeld og egenkapital		56 880	199 379
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		56 880	199 379
Kortsiktig gjeld		48 892	53 805
Sum Arbeidskapital		7 987	145 574

Oslo,
Styret for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Ole Kristian Gregersen
Styreleder

Berte Søbstad
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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 verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	770 242
Parkering og garasje	-12 996
Andre inntekter	250 001
Sum inntekter	1 007 247

Note 3 Driftskostnader

Anskaffelse inventar og utstyr	1 625
Offentlige avgifter	124 991
Renhold	34 246
Snøbrøyting	15 794
Strøm/nettleie	52 517
Tv, bredbånd	39 583
Vaktmestertjeneste	97 980
Sum driftskostnader	366 736

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	458 794
Vedlikehold heis	59 244
Vedlikehold uteanlegg	93 024

Dokumentet er elektronisk signert



Sum vedlikeholdskostnader 611 063

Note 5 Honorarer

Andre honorar	1 700
Forretningsførsel	47 178
Juridisk honorar	18 750
Konsulenthonorar	7 500
Revisjonshonorar	4 200
Sum honorarer	79 328

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	71 703
Sum forsikring	71 703

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	3 701
Datakostnader	5 824
Diverse kostnader	1 578
Heis-/alarmtelefon	3 215
Porto/kopi/arkiv	2 000
Sum andre kostnader	16 318

Note 8 Finansiinntekter

Annen renteinntekt	37
Renteinntekt, bank	276
Sum finansiinntekter	314

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	11 744
Sum bankinnskudd	11 744

Note 10 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	145 574	-137 587	7 987
Sum egenkapital	145 574	-137 587	7 987

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	811 800	770 242	773 097	736 428
Parkering og garasje	-13 000	-12 996	-13 000	-12 996
Andre inntekter	450 000	250 001	125 000	43 161
Sum inntekter	1 248 800	1 007 247	885 097	766 593
Kostnader:				
Driftskostnader	461 250	366 736	345 900	321 724
Vedlikeholdskostnader	518 500	611 063	433 500	359 819
Honorarer	55 500	79 328	53 700	59 049
Forsikringer	77 000	71 703	78 000	55 695
Andre kostnader	41 000	16 318	45 500	25 585
Sum kostnader	1 153 250	1 145 147	956 600	821 870
Driftsresultat	95 550	-137 900	-71 503	-55 277
Finansinntekter	0	314	0	399
Finanskostnader	0	0	0	764
Sum finansinnt.- og kostnader	0	314	0	-365
Resultat	95 550	-137 587	-71 503	-55 642
Resultat etter avdrag	95 550	-137 587	-71 503	-55 642

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 05.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Ole Kristian Gregersen	2022 (2år)
Styremedlem:	Henrik Andenæs	2022 (1år)
Styremedlem:	Berte Søbstad	2022 (2år)
Varamedlem:	Helen Juell	2021 (2år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av til sammen 10 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1294 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985 426 325.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd. Org. Nr: 996706 508

Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til e-post adressen: hei@1hh.no.

Eller gjennom chat funksjon på deres hjemmeside www.1hh.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia (tidligere GET).

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia på nettsiden www.telia.no

Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring med forsikringsnummer SP543403.5.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

Styrets arbeid

Styret har hatt åtte styremøter i løpet av 2022/23. I tillegg har styret hatt løpende kontakt på e-post for oppfølging av pågående aktiviteter.

Rehabilitering av balkonger:

Stor balkong hos Angelil ble rehabilitert av J. Ludvigsen AS. Dette arbeidet ble langt mer omfattende enn først estimert p.g.a. fukt i terrassegulv og inntrenging av fukt i tilstøtende vegger som over tid hadde ført til råteskader.

Balkong hos Gregersen har blitt rehabilitert av J. Ludvigsen AS. Dette arbeidet ble utført i henhold til plan.

I tillegg ble terskel på balkongdør hos Risnes hevet og membran skjøtet som opprinnelig planlagt for rehabiliteringen i 2021. Arbeidet ble utført av 1HH.

Arbeid med å rehabilitere tre små gjenstående balkonger hos Angelil i hus D, 3.etg er planlagt å starte i løpet av juni. Tilbud fra Murmester Ludvigsen på ca. kr. 320,000, - tar høyde for fukt og råteskader i samme skala som på den store balkongen som ble rehabilitert høsten 2022. Det vil ikke bli behov for stillaser, slik at arbeidet vil medføre beskjeden grad av sjenanse for sameiet. Styrets vurdering er at tilbudet fra Murmester Ludvigsen er det beste vi kan oppnå i forhold til pris og kvalitet.

For å gjennomføre rehabiliteringen er det behov for innkalling av 350 000 kroner fra sameierne med utgangspunkt i følgende forutsetninger:

- Opprettholde en likviditetsbuffer på 100 000
 - Budsjettert årsresultat 2023 - +- 0
 - Rehabiliteringskostnader 3 balkonger - 300 000
 - Ikke budsjettert ny alarm i heisene - 43 500
- Kapital Innkallingen forutsettes gjennomført innen juni.

Dugnader:

Det ble gjennomført dugnad 14. juni 2022 med pålegg av bark i bed.

Trapp og sti mot Risbekken ble rehabilitert i september 2022, og det ble samtidig ryddet i skråningen ned mot bekken. Gregersen sto for design av trappen og innkjøp av materialer og det praktiske arbeidet ble utført sammen med Søbstad og medhjelper

Vårfeing ble utført på dugnad i april/mai 2023 for å spare kostnader og gjenbruke singel til stien bak huset

Vann og avløp:

Oppfølging mot Oslo Vann og Avløp i forbindelse med gjengrodd overvannsledning og påfølgende lekkasje som forårsaket at kumlokk i bakken ned mot inngangsparti til sameiet gjentatte ganger ble løftet av ved sterk nedbør. Lekkasje på overvannsledningen forårsaket at vannet gravde ut masser og forårsaket synkehull. Overvannsledningen ble renset for røtter og foret med en innvendig strømppe. Det er også blitt fulgt opp med Oslo VAV mht mulige lekkasjer fra ledningene videre ned mot Risbekken. Kum bak huset som ikke var inntegnet på kommunens kart er blitt tømt og inspisert.

Heiser:

Det har vært en krevende og langvarig oppfølging av service utført av Otis. Telenor stengte ned telefonlinjer uten at Otis hadde fulgt opp med alternativ alarmtjeneste.

Dokumentet er elektronisk signert



Heiskontrollen utførte kontroll av heisene 17. februar 2023. Heisene ble da stengt i mangel av operativ heisalarm. I tillegg anmerket Heiskontrollen at belteovervåker på heisen i bygg D var deaktivert. Otis hadde ikke varslet om verken manglende alarm og feil på belteovervåker. Serviceavtalen med OTIS har blitt sagt opp og senere terminert grunnet meget dårlig kundeoppfølging og manglende utført service. Nye alarmer (type Safeline SLG 4G) ble installert i april og ny service- og alarmavtale er inngått med Heiskompaniet AS. Den nye avtalen er vesentlig rimeligere enn utgående avtale med OTIS. OTIS blir fulgt opp med hensyn til problemet med belteovervåkeren.

Det ble i oktober utført en reparasjon av feil med dørene i heisen i 13D. Kostnaden ble senere dekket av Ludvigsen da feilen oppsto etter transport av heller til balkongen i 3.etasje

Vaktmestertjenester:

Det har vært tett oppfølging av leveransene av vaktmestertjenestene fra 1HH og gjennomgang og oppdatering av kontrakt. Ny kontrakt er gjeldende fra 1.januar 2023 1HH har utført følgende ekstraarbeid: Avkortet og reparert hjørnebedet ved garasjen, fyllt på jord ved betonghelleplattingen (ut mot bekken), reparert overgang fra betonghelleplattning og gangvei, malt under renoverert balkong i 13C, gravd ned nytt avløpsrør i 13 c og utført full tak- og takrenneservice (enkelte takstein ble erstattet)

Sameiets bankkonto:

Sameiets sparekonto avvirket. Det er nå kun en driftskonto for sameiet. Grunnet likviditetsproblemer som følge av overskridelsen på balkongen i 3 etasje, ble det i januar 2023 innkalt kr 100 000 totalt i ekstra kapital fra sameierne

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene var totalt kr 1 007 247.

Dette er høyere enn budsjettert på grunn av kapitalinnhenting

Kostnadene var totalt kr 1 145 147

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes økte vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften viser et negativt årsresultat på kr -137 587

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Dokumentet er elektronisk signert



BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på økt innbetaling av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 95 850 kr

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023.

Indeksreguleringen 6,8% er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Premien kan også reguleres ut ifra økte kostnader på stål og treverk etc. som benyttes ved utbedringer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2023:

Renovasjonsavgiften økes med 13%

Vann- og avløpsavgiften økes med 23,4%.

Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 15.05.2023

Dokumentet er elektronisk signert



Styret
i
Sameiets Trosterudveien 13 C og D

Digitalt signert.

Ole Kristian Gregersen
Styreleder

Berte Søbstad
Styremedlem

Henrik Andenæs
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Trosterudveien 13 C og D. for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har vurdert virkningene av koronaviruset for vår finansielle rapportering, herunder behovet for opplysninger om hendelser etter balansedagen i notene til årsregnskapet i tråd med kravene i GRS/IFRS og potensielle virkninger på fortsatt drift forutsetningen.

Dokumentet er elektronisk signert



- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Dokumentet er elektronisk signert



- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

15.05.2023
Sameiet Trosterudveien 13 C og D

Ole Kristian Gregersen

Styrets leder


Dokumentet er elektronisk signert



Untitled

Name Date
Gregersen, Ole Kristian 2023-05-15

Identification

 **Gregersen, Ole Kristian**

Name Date
Andenæs, Henrik 2023-05-15

Identification

 **Andenæs, Henrik**

Name Date
Søbstad, Berte 2023-05-15

Identification

 **Søbstad, Berte**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D som viser et underskudd på NOK 137 587. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 16. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.05.2023 14.34.27

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.