



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 833 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		578 879	517 247
Sum inntekter		578 879	517 247
Kostnader			
Lønnskostnad		105 109	29 666
Annen driftskostnad		355 521	371 833
Sum kostnader		460 630	401 499
Driftsresultat		118 249	115 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 580	407
Sum finansinntekter		2 580	407
Annen finanskostnad		17 305	16 559
Sum finanskostnader		17 305	16 559
Netto finans		-14 725	-16 152
Resultat før skattekostnad		103 524	99 596
Årsresultat		103 524	99 596
Totalresultat		103 524	99 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 524	99 596
Sum overføringer og disponeringer		103 524	99 596



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		14 254	18 146
Sum fordringer		14 254	18 146
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 501	169 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 501	169 013
Sum omløpsmidler		271 755	187 159
SUM EIENDELER		271 755	187 159

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 939	136 463
Sum opptjent egenkapital		-32 939	-136 463
Sum egenkapital		-32 939	-136 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194 751	290 845
Sum annen langsiktig gjeld		194 751	290 845
Sum langsiktig gjeld		194 751	290 845
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 574	99
Leverandørgjeld		44 545	15 566
Skyldige offentlige avgifter		35 123	
Annen kortsiktig gjeld		20 701	17 111
Sum kortsiktig gjeld		109 943	32 776
Sum gjeld		304 694	323 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 755	187 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370820

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 833 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		578 879	517 247
Sum inntekter		578 879	517 247
Kostnader			
Lønnskostnad		105 109	29 666
Annen driftskostnad		355 521	371 833
Sum kostnader		460 630	401 499
Driftsresultat		118 249	115 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 580	407
Sum finansinntekter		2 580	407
Annen finanskostnad		17 305	16 559
Sum finanskostnader		17 305	16 559
Netto finans		-14 725	-16 152
Resultat før skattekostnad		103 524	99 596
Årsresultat		103 524	99 596
Totalresultat		103 524	99 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 524	99 596
Sum overføringer og disponeringer		103 524	99 596



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		14 254	18 146
Sum fordringer		14 254	18 146
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 501	169 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 501	169 013
Sum omløpsmidler		271 755	187 159
SUM EIENDELER		271 755	187 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 939	136 463
Sum opptjent egenkapital		-32 939	-136 463



Sum egenkapital	-32 939	-136 463
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	194 751	290 845
Sum annen langsiktig gjeld	194 751	290 845
Sum langsiktig gjeld	194 751	290 845
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 574	99
Leverandørgjeld	44 545	15 566
Skyldige offentlige avgifter	35 123	
Annen kortsiktig gjeld	20 701	17 111
Sum kortsiktig gjeld	109 943	32 776
Sum gjeld	304 694	323 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	271 755	187 159



Organisasjonsnr: 924 833 327
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 2929

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4



Velkommen til årsmøte i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

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:

9. april 2024 kl. 18:00, Tomter idrettshus.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4



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

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 2929 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Bekeng

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Carlos Araya
- Marcus Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jo Petter Ramberg	Skogfaret 25	2022-2024
Styremedlem	Jan Carlos Araya	Skogfaret 45	2022-2024
Styremedlem	Heidi Ilseng Groth	Skogfaret 39	2022-2024
Styremedlem	Odd Stoksbjerg	Seljeveien 5	2022-2024

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 Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924833327, og ligger i INDRE ØSTFOLD kommune

Gårds- og bruksnummer:

807 270

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

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

I årets periode har det blitt avholdt tre styremøter. Her har det blitt diskutert generelle saker som er standard arbeid, samt hva som skal skje fremover med vedlikehold av boligene.

Fremover skal det avgjøres om boligene skal males på dugnad eller om man skal leie inn firma til å gjøre jobben, eller om man finner en deling, og endring i vedtektene.

Det er kommet ny eier av Tomter Kabel-tv, Fiber Nordic, som vil ta over driften av nettjeneste for mange beboere.

Det ble i våres avholdt dugnad på fellesarealer for å rydde opp etter vinteren og klargjøre for vår. Det er ytret ønsker om mer beplantning på fellesarealer av enkelte beboere. Dette kan de ta opp med nytt styre våren 2024, og gjerne i forbindelse med ny dugnad.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer andre inntekter som er innbetalinger i forbindelse med elbillading. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte personellkostnader som er i forbindelse med at det ble utbetalt lønn for gressklipping av fellesområdene for årene 2021, 2022 og 2023, samt kostnadene til energi/fyring. Samtidig er kostnadene til drift og vedlikehold og forsikring lavere enn budsjettet.

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 161 812.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt til større vedlikehold som omfatter arbeidet med å male kledningen på samtlige hus i sameiet. Styret planlegger oppstart våren/sommeren 2024, med en kostnadsramme på ca. kr 250.000 - 300.000 med en prosjektperiode fra våren 2024 til høsten 2025.

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 Sameiet Øyen Nordre Trinn 4.

Lån

Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 % og løpetiden er 4 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øyen Nordre Trinn 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

9 av 18

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

2929 Årsrapport.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 18	2929 Årsrapport.pdf	



SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
ORG.NR. 924 833 327, KUNDENR. 2929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	530 400	495 389	530 000	557 000
Andre inntekter	3	48 479	21 858	30 000	40 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		578 879	517 247	560 000	597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 109	-3 666	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-26 000	-26 000	-26 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 688	-5 125	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 973	-73 040	-77 000	-78 500
Konsulenthonorar	7	-10 112	-4 559	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-17 114	-117 367	-50 000	-200 000
Forsikringer		-88 906	-78 924	-95 000	-95 000
Energi/fyring		-71 282	-45 762	-35 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-86 447	-47 056	-81 500	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-460 630	-401 499	-385 500	-586 500
DRIFTSRESULTAT		118 249	115 748	174 500	10 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 580	407	0	2 000
Finanskostnader	11	-17 305	-16 559	-15 000	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 725	-16 152	-15 000	-10 000
ÅRSRESULTAT		103 524	99 596	159 500	500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		103 524	99 596		



SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 4
ORG.NR. 924 833 327, KUNDENR. 2929

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95	35
Forskuddsbetalte kostnader		14 159	18 111
Driftskonto OBOS-banken		159 560	98 771
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 800	0
Sparekonto OBOS-banken		72 141	70 242
SUM OMLØPSMIDLER		271 755	187 159
<hr/>			
SUM EIENDELER		271 755	187 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-32 939	-136 463
SUM EGENKAPITAL		-32 939	-136 463
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	194 751	290 845
SUM LANGSIKTIG GJELD		194 751	290 845
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 581	17 111
Leverandørgjeld		44 545	15 566
Skyldige offentlige avgifter	14	35 123	0
Påløpte renter		1 393	99
Påløpte avdrag		8 181	0
Annen kortsiktig gjeld	15	6 120	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 943	32 776
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 755	187 159
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
<hr/>			
Tomter, 20.02.2024			
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 4			
Jo Petter Ramberg/s/	Jan Carlos Araya/s/	Heidi Ilseng Groth/s/	
Odd Stoksbjerg/s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	530 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	530 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil, Stripe	48 479
SUM ANDRE INNTEKTER	48 479

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-60 000
Påløpte feriepenger	-6 120
Arbeidsgiveravgift	-12 989
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 109

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 26 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 112

SUM KONSULENTHONORAR -10 112

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -16 373

Kostnader dugnader -742

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -17 114

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper -7 089

Driftsmateriell -2 428

Snørydding -73 614

Andre fremmede tjenester -430

Trykksaker -43

Andre kontorkostnader -170

Porto -20

Bank- og kortgebyr -2 654

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -86 447

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 620

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 899

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 61

SUM FINANSINNTEKTER 2 580

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken -17 305

SUM FINANSKOSTNADER -17 305

NOTE: 12**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 verdiøkninger



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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021	-400 000	
Nedbetalt tidligere	109 155	
Nedbetalt i år	96 094	
		-194 751
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-194 751

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -25 800

Skyldig arbeidsgiveravgift -9 323

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -35 123**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -6 120

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -6 120



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7284987. 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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 2929 Selskapsnavn: Sameiet Øyen Nordre Trinn 4

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: _____

17 av 18

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.