



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 466 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 716 152	2 914 198
Sum inntekter		2 716 152	2 914 198
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	119 805
Annen driftskostnad		6 870 151	1 952 351
Sum kostnader		7 018 481	2 072 156
Driftsresultat		-4 302 329	842 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 915	29 030
Sum finansinntekter		34 915	29 030
Annen finanskostnad		344 591	228 330
Sum finanskostnader		344 591	228 330
Netto finans		-309 676	-199 300
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 612 005	642 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 612 005	642 742
Årsresultat		-4 612 005	642 742
Totalresultat		-4 612 005	642 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 612 005	642 742
Sum overføringer og disponeringer		-4 612 005	642 742



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			
Andre fordringer		272 770	718 665
Sum finansielle anleggsmidler		272 770	718 665
Sum anleggsmidler		272 770	718 665
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		369 583	84 145
Sum fordringer		369 583	84 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 516 254	3 482 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 516 254	3 482 965
Sum omløpsmidler		2 885 837	3 567 110
SUM EIENDELER		3 158 607	4 285 775

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 832 824	3 220 819
Sum opptjent egenkapital		-7 832 824	-3 220 819
Sum egenkapital		-7 832 824	-3 220 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 903 383	7 399 645
Sum annen langsiktig gjeld		10 903 383	7 399 645
Sum langsiktig gjeld		10 903 383	7 399 645
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 166	1 257
Leverandørgjeld		58 278	74 955
Annen kortsiktig gjeld		26 604	30 737
Sum kortsiktig gjeld		88 048	106 949
Sum gjeld		10 991 431	7 506 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 158 607	4 285 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358939

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 466 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 716 152	2 914 198
Sum inntekter		2 716 152	2 914 198
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	119 805
Annen driftskostnad		6 870 151	1 952 351
Sum kostnader		7 018 481	2 072 156
Driftsresultat		-4 302 329	842 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 915	29 030
Sum finansinntekter		34 915	29 030
Annen finanskostnad		344 591	228 330
Sum finanskostnader		344 591	228 330
Netto finans		-309 676	-199 300
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 612 005	642 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 612 005	642 742
Årsresultat		-4 612 005	642 742
Totalresultat		-4 612 005	642 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 612 005	642 742
Sum overføringer og disponeringer		-4 612 005	642 742



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

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			
Andre fordringer		272 770	718 665
Sum finansielle anleggsmidler		272 770	718 665
Sum anleggsmidler		272 770	718 665
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		369 583	84 145
Sum fordringer		369 583	84 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 516 254	3 482 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 516 254	3 482 965
Sum omløpsmidler		2 885 837	3 567 110
SUM EIENDELER		3 158 607	4 285 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 832 824	3 220 819
Sum opptjent egenkapital		-7 832 824	-3 220 819



Sum egenkapital	-7 832 824	-3 220 819
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 903 383	7 399 645
Sum annen langsiktig gjeld	10 903 383	7 399 645
Sum langsiktig gjeld	10 903 383	7 399 645
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 166	1 257
Leverandørgjeld	58 278	74 955
Annen kortsiktig gjeld	26 604	30 737
Sum kortsiktig gjeld	88 048	106 949
Sum gjeld	10 991 431	7 506 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 158 607	4 285 775



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

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 2023

4138 Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset





Til seksjonseierne i Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset

Velkommen til årsmøte, 20 mars 2023 kl. 1800 på Klubbhuset, Sofiemyr Stadion.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Søndre Skrenten 3 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset
avholdes 20.mars 2023 kl. 1800 på Klubbhuset, Sofiemyr Stadion.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022 SAMEIET

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022 GARASJEHUSET

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Anskaffelse av brannvarslingsanlegg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

7. VALG AV TILLITSVALGTE GARASJEHUSET

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Kolbotn, 1.mars.2023

Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Hilde Skjeggestad Jonas Aune Lisbeth Irene Hansen Michael Leen Kjetil Waal

Styret i Garasjehuset Søndre Skrenten

Håkon Sørvik Knut Erik Fotland Roar Trondstad Chris Andreas Wulff

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Skjeggestad	Søndre Skrenten 3 E
Styremedlem	Jonas Aune	Søndre Skrenten 3 E
Styremedlem	Lisbeth Irene Hansen	Søndre Skrenten 3 B
Styremedlem	Michael Leen	Søndre Skrenten 3 D
Styremedlem	Kjetil Waal	Søndre Skrenten 3 D
Varamedlem	Aud Bakkerud	Søndre Skrenten 3 D
Varamedlem	Maiken Winquist	Søndre Skrenten 3 F

Valgkomiteen

Håkon Sørvik	Søndre Skrenten 3 A
Turi Ring Stensland	Søndre Skrenten 3 F

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan ta i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:sondreskrenten3@styerommet.no) eller på mail: sondreskrenten3@styerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Søndre Skrenten 3

Sameiet består av 76 seksjoner.

Sameiet Søndre Skrenten 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975466795, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 823

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

Sameiet Søndre Skrenten 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid i perioden april 2022 til mars 2023:

Styret har avholdt 20 ordinære styremøter i perioden.

I tillegg er styrets medlemmer i kontakt med hverandre personlig, via e-post, sms og telefon. Vi har også gjennomført flere bygge møter og befarringsrunder med entreprenør i forbindelse med oppussingen.

I perioden med oppussing har det vært tett kontakt på e-post og telefonhenvendelser mellom styremedlemmene. I perioden fikk vi også mange henvendelser til styremedlemmer av beboere med spørsmål knyttet til oppussingen.

I perioden har vi gjennomført følgende hovedaktiviteter:

Oppussing av fellesarealene:

Hovedaktiviteten i år har vært oppussing av oppgangene. Prosjektet startet i februar 2022 og var ferdigstilt i starten av november. Arbeidet i perioden har bestått av å følge opp fremgangen i prosjektet. Vi har også stått for organisering og kommunikasjon mellom beboere og håndverkere. I tillegg har vi håndtert det økonomiske, ved å ta opp lån og kontrollerer og betale fakturaer i henhold til avtalen. I perioden hadde vi også tett oppfølging og kontrollrunder for å sikre HMS på byggeplassen. Styret har brukt mye unødvendig tid på å håndtere dårlig kommunikasjon og oppfølging fra entreprenør. Dette var også hovedgrunnen til at prosjektet tok lengre tid enn først antatt.

Styret har i tillegg:

- Laget nye navneskilt til inngangsdørene til hver beboer.
- Delt ut nye låsesylindere og dørhåndtak til alle beboere. Vi har også bistått flere beboere som ønsket dette med utbytting.
- Oppdatert informasjonen på oppslagstavlen i alle oppganger.
- Kjøpt inn og delt ut like dørmatter til alle.

Dugnad:

Det ble avholdt dugnad 12. mai og 28. september. Her ble det blant annet utført stell og vedlikehold av uteområder samt at vi plantet like sesongblomster i nye potter ved hvert inngangsparti. Vi avsluttet med felles servering av kaker, vafler, pølser, kaffe og leskedrikk.

Helse, miljø og sikkerhet:

Styret gjennomfører periodiske kontroller i alle oppganger i blokka for å forbygge og kontrollere for forhold som kan være skadelig for helse, miljø eller sikkerhet. I dette arbeidet har vi for eksempel sykler, sparkesykler og barnevogner i fellesarealet som kan komme i veien ved evakuering ifbm med brann eller som vi har erfaring med – komme i veien hvis beboere må hentes av helsepersonell. Styret tar da kontakt med eier av slike gjenstander. Vi har også oppdatert rutinene for beboeres utplassering av dekorgjenstander i oppgangene.

Styret har ryddet og kontrollert forholdene i sameiets bomberom i garasjelegget.

Vi har gått gjennom og oppdatert brannrutinen.

Styret har hatt en periodisk kontroll av EL-anlegget. Dette utføres av elektriker. Vi har også hatt en ekstraordinær kontroll på hovedinntak for vann for å kontrollere jording, etter bekymringsmelding fra beboer.

- Sameiet har hatt utfordringer med beboere som hensetter og bryter opp containere for avfall. Her har styret jevnlig kontrollert at containerne er låst, ryddet og kjørt bort søppel. Vi har også utredet muligheten for belysning med bevegelsessensor og kameraovervåking, dette ble vi nødt til å legge på is på grunn av kostnader og personvern hensyn.

Vedlikehold:

- Diverse justeringer og rens av takvifte i oppgang A og B er gjennomført. Det er gjennomført en befaring av ventilasjonskanalene for å få tilbud på rens av anlegget.
- Det er gjennomført en stor ryddejobb i bomberommet i garasjeanlegget i samarbeid med beboere. Ordningen med oppbevaring av dekk mot en årlig avgift er igangsatt.
- Det ble gjennomført fasadevask av styremedlemmer med hjelpere. Det har også blitt skiftet trebord (rekkverk) og beiset ned til leilighet utenfor oppgang A.
- Flere beboere opplever flassing i taket på verandaen, på tross av at den nylig er malt. For å forsøke å finne roten til problemet er det gjort målinger og innhentet en rapport fra taksmann. Saken er enda under behandling.
- Det er utbedret en taklekkasje i oppgang E.

Informasjon og kommunikasjon:

- Styret har hatt fokus på å samkjøre styrets informasjonskanaler slik at sameiets hjemmeside på vibbo.no skal være hovedkilden til informasjon og kommunikasjon mellom styret og sameierne. For beboere som av forskjellige grunner ikke er på denne kanalen supplerer vi ved å distribuere informasjonen på papir direkte til beboeren og hengt informasjon på oppslagstavlene i oppgangene.
- Vi oppdaterer jevnlig «temaer» på vibbo, slik at sameieren har rask tilgang på viktig og oppdatert informasjon.
- For arbeidet i styret har vi lagret og tatt mer i bruk mulighetene for å lagre og organisere dokumenter på styrerommet.no (styrets digitale arbeidsverktøy).

Løpende avtaler:

- Sameiet har en løpende avtale om vaktmestertjenester med AltMann. Denne avtalen skal gjennomgås og ajourføres i mars 2023 i samarbeid med AltMann.
- Styret har innhentet nye avtaler på kontroll av brannvern.
- Vi har gjennomgått avtalen om skadedyrbekjempelse med Rentokil, slik at vi nå har en billigere og bedre avtale.

Henvendelser fra beboere:

- Styret behandler jevnlig ordinære henvendelser fra beboere. Dette er henvendelser om for eksempel vinduer, fargekoder på markiser og maling på balkonger, bestilling av nøkler, TAG, skilt til postkasser og ringetablå ute.

Årsmøtevedtak:

Undersøke kost og nytteverdi av solcelleanlegg: saken har ikke vært prioritert i oppussingsperioden. Vi har satt sameiet på venteliste for befaring og rapport. På grunn av lang venteliste hos leverandør har ikke dette blitt gjennomført.

**Økonomi:**

Felleskostnaden ble økt med 20% i januar 2023, for å ta høyde for sameiets økte ordinære utgifter som følge av prisstigning og kostnadene ved oppussingen.

Planer for neste styreperiode (2023/2024):

- Installere seriekoblet brannvarslingsanlegg.
- Innhente pristilbud på taklegging.
- Gjennomføre befaring og få rapport på kost og nytte for solcelleanlegg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-4 612 005** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 797 789,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Søndre Skrenten 3.

Lån

Sameiet Søndre Skrenten 3 har lån i OBOS banken.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Søndre Skrenten 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Søndre Skrenten 3 sitt årsregnskap som 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 er

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3
ORG.NR. 975 466 795, KUNDENR. 4138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 714 352	2 914 008	2 714 000	3 257 000
Andre inntekter	3	1 800	190	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 716 152	2 914 198	2 714 000	3 257 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-14 805	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-105 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 313	-6 875	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-168 760	-163 530	-167 000	-178 000
Konsulenthonorar	7	-15 913	-122 182	-20 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-5 541 751	-379 364	-6 292 000	-1 195 000
Forsikringer		-129 803	-120 920	-129 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-168 143	-431 225	-220 000	-200 000
Energi/fyring		-107 753	-111 680	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-417 625	-373 124	-394 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-313 092	-243 451	-287 000	-315 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 018 481	-2 072 156	-7 815 500	-2 836 500
DRIFTSRESULTAT		-4 302 329	842 042	-5 101 500	420 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 915	29 030	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-344 591	-228 330	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-309 676	-199 300	30 000	30 000
ÅRSRESULTAT		-4 612 005	642 742	-5 071 500	450 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	642 742		
Udekket tap		-4 612 005	0		



SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3
ORG.NR. 975 466 795, KUNDENR. 4138

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	272 770	718 665
SUM ANLEGGSMIDLER		272 770	718 665
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 923	105
Forskuddsbetalte kostnader		230 362	0
Andre kortsiktige fordringer	14	137 297	84 040
Driftskonto OBOS-banken		2 431 654	404 167
Sparekonto OBOS-banken		84 600	3 078 798
SUM OMLØPSMIDLER		2 885 837	3 567 110
SUM EIENDELER		3 158 607	4 285 775
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 832 824	-3 220 819
SUM EGENKAPITAL		-7 832 824	-3 220 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 903 383	7 399 645
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 903 383	7 399 645
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 354	30 737
Leverandørgjeld		58 278	74 955
Påløpte renter		3 166	1 257
Annen kortsiktig gjeld	17	250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		88 048	106 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 158 607	4 285 775
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			



Nordre Follo, 1.mars.2023
Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Hilde Skjeggestad/s/

Jonas Aune/s/

Lisbeth Irene Hansen/s/

Michael Leen/s/

Kjetil Waal/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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 714 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 714 352

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	800
Utleie	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 800

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2021/2022, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 677, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 500
Kvernaas Arkitekter AS	-1 413
SUM KONSULENTHONORAR	-15 913

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Byggassistanse AS	-5 375 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 375 000
Drift/vedlikehold bygninger	-52 418
Drift/vedlikehold VVS	-11 423
Drift/vedlikehold elektro	-24 370
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 523
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 750
Kostnader dugnader	-5 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 541 751

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 143
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-168 143

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-7 048
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 566



Verktøy og redskaper	-4 627
Driftsmateriell	-499
Lyspærer og sikringer	-284
Vaktmestertjenester	-171 042
Renhold ved firmaer	-83 058
Andre fremmede tjenester	-5 623
Trykksaker	-2 996
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 677
Andre kontorkostnader	-2 918
Porto	-1 620
Drivstoff biler, maskiner osv.	-688
Bank- og kortgebyr	-3 467
Velferdskostnader	-5 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-313 092

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 802
Andre renteinntekter	25 647
SUM FINANSINNTEKTER	34 915

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-256 649
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 647
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-421
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 874
SUM FINANSKOSTNADER	-344 591

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

LÅN SAMEIERNE	272 770
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	272 770

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avdrag og renter på lånet til Garasjehuset Søndre Skrenten	20 070
Avsatt strøm januar - desember til Garasjehuset Søndre Skrenten	117 227
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	137 297

NOTE: 15**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.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-4 500 000	
Nedbetalt i år	51 107	
		-4 448 893

OBOS Banken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-10 725 000	
Nedbetalt tidligere	4 096 400	
Nedbetalt i år	446 880	
		-6 181 720

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 881 335	
Nedbetalt i år	445 895	
		-272 770

OBOS Banken 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-2 182 866	
Nedbetalt tidligere	2 130 486	
Nedbetalt i år	52 380	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 903 383
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap -250

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-250
-----------------------------------	-------------



Forslag A) Anskaffelse av brannvarslingsanlegg

Bakgrunn for saken: I slutten av 2020 bestilte daværende styre en brannteknisk tilstandsvurdering i forbindelse med at sameiet skulle foreta en generell oppgradering av eiendommen. Dette var noe styret ble anbefalt å gjøre av arkitekten som hjalp til med planleggingen av den innvendige oppussingen. Anbefalingen i rapporten er at sameiet går til innkjøp av et automatisk brannalarmanlegg med multikriteriedetektor (brann-detektor) i hver leilighet og direkteoverføring til 110-sentral. Anbefalingen begrunnes blant annet med at dette vil betraktelig forbedre personsikkerheten i bygningen, spesielt med tanke på at vi har begrensede rømningsveier. På grunn av alderen på bygget er det ikke et krav om at sameiet har dette (da det var ikke et krav i dagjeldende byggeforskrift), men styret besluttet at dette var nødvendig for å ivareta sameiets ansvar for brannsikkerhet i bygget. Styret bestemte at arbeidet med innstallering av anlegg skulle vente til etter oppussingen for å unngå å måtte rive ned nye installasjoner. Det er budsjettert for innstallering av brannvarslingsanlegg i budsjettet for 2023, det betyr at dette er tatt høyde for i felleskostnaden. Nåværende styre har hentet inn flere tilbud på anlegg senhøsten 2022 etter at oppussingen var ferdigstilt. Vi ble oppmerksomme på at det tilbys to ulike løsninger for dette og vi ønsker å involvere sameiet i valg av løsning.

Vi har derfor to muligheter:

1. Kjøpe brannvarslingsanlegget. Brannvarslerne vil være koblet til svakstrøm med ledning. Kostnad ca. 800 000 kr.
2. Leie brannvarslingsanlegget. Vi har da muligheten til å velge trådløse brannvarslere. Årlig leiepris ca. 150 000 kr.

Styret anbefaler løsning 1.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589994. 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.

ÅRSRAPPORT FOR 2022 GARASJEHUSET

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Sørvik	Søndre Skrenten 3 A
Styremedlem	Knut Erik Fotland	Søndre Skrenten 38
Styremedlem	Roar Trondstad	Søndre Skrenten 12
Styremedlem	Chris Andreas Wulff	Søndre Skrenten 3 F
Varamedlem	Ingar Østgård	Søndre Skrenten 3 C
Varamedlem	Liv Skogstad	Søndre Skrenten 3 D

Generelle opplysninger om Garasjehuset Søndre Skrenten

Garasjehuset Søndre Skrenten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997633822, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

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

Garasjehuset Søndre Skrenten har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Generelt

Siden forrige ordinære årsmøte har man byttet leder i garasjestyret. Liv Skogstad og Roar Trondstad har inntil videre fortsatt med godkjenning/attestering av fakturaer. Roar har også fortsatt med kontroll av utleieplasser, gjesteparkeringen etc.

Styrets arbeid

Styret har i innværende periode avholdt ett formelt styremøte, forøvrig har styrets arbeid foregått ved direktekommunikasjon pr telefon, e-post og med direkte kontakt.

Gjesteparkeringen

Bruken av gjesteparkeringen har også i innværende periode gått relativt greit, selv om der har vært kreative forsøk på å omgå parkeringsbestemmelsene.

Vedlikehold / oppgradering

Styret har vurdert vedlikehold/rehabilitering av fasaden mot vest, med da dette primært er av estetisk betydning har man valgt å skyve det ut i tid.

Det har vært foretatt rustbehandling av veggstolpene i under- og mellometasje, dette arbeidet kompletteres til våren når vær og temperaturforhold tillater det.

Maling av tak i begge etasjer vurderes på nytt vår/sommer -23. Da vil vi også se nærmere på oppgradering/utskiftning av rekkverket på garasjetaket.

Det daglige vedlikeholdet har som tidligere - til vår store tilfredshet - vært utført av Ingar Østgård og Tore Torgersen, noe som har spart oss for både penger og problemer. Styret takker også andre som har bistått i driften av garasjeanlegget.

I forbindelse med en rydding gjennomført av styret i blokka, er det «blitt borte» to spesialskruer for tilfluktsromsdøra, og de er ennå ikke kommet til rette. Slik situasjonen nå er, ønsker garasjestyret selvsagt å opprettholde vernestatusen for tilfluktsrommet og nye skruer spesiallages nå på bestilling.

Ladeanlegget

Når det gjelder ladeanlegget er det ikke registrert noen driftsutfordringer knyttet til dette. Imidlertid har ikke Circle K innfridd våre forventninger om en hyppigere utfakturering av den enkelte abonnent og da knyttet til spotpris for det aktuelle forbruket.

Det er derfor sannsynlig at vi vil inngå avtale med en annen leverandør som vil kunne møte våre forventninger også på dette punkt. Circle K har forøvrig vært åpne om at de for ladeanlegg primært prioriterer næringskunder og at dette er hovedårsaken til at de kommer til kort overfor oss.

Økonomi

Man har valgt å gjøre en ekstra nedbetaling av lånet til Sameiet, med 400 000 kr.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 196 761,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 436 072,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som budsjettet i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Garasjehuset Søndre Skrenten.

Lån

Garasjehuset Søndre Skrenten har lån gjennom Sameiet Søndre Skrenten 3. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 10 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten sitt årsregnskap som 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 er

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



SAMEIET GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN
ORG.NR. 997 633 822, KUNDENR. 4139

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	435 222	409 424	441 000	458 000
Andre inntekter	3	38 347	62 103	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		473 569	471 527	441 000	458 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 230	-4 500	-4 500
Revisjonshonorar	4	-4 813	-4 563	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-33 305	-32 275	-35 000	-35 000
Konsulenthonorar	5	-13 200	-9 013	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-7 850	-345 182	-55 000	-40 000
Forsikringer		-21 342	-19 454	-21 000	-23 000
Energi/fyring		-117 227	-87 402	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	7	-54 634	-52 411	-104 000	-106 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-252 371	-584 529	-314 500	-304 000
DRIFTSRESULTAT		221 198	-113 002	126 500	154 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 210	0	1 000	1 000
Finanskostnader	9	-25 647	-22 353	-80 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 437	-22 353	-79 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		196 761	-135 355	47 500	115 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		163 302	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-101 896		
Udekket tap		0	-33 459		
Reduksjon udekket tap		33 459	0		



SAMEIET GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN
ORG.NR. 997 633 822, KUNDENR. 4139

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 207
Driftskonto OBOS-banken		578 982	776 965
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	15 000
SUM OMLØPSMIDLER		578 982	793 172
SUM EIENDELER		578 982	793 172
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		163 302	0
Udekket tap		0	-33 459
SUM EGENKAPITAL		163 302	-33 459
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	272 770	718 665
SUM LANGSIKTIG GJELD		272 770	718 665
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 543	2 518
Leverandørgjeld		105	469
Skyldige offentlige avgifter		0	19 230
Annen kortsiktig gjeld	11	137 262	85 749
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 910	107 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 982	793 172

Pantstillelse 0 0



Garantiansvar

Nordre Follo, 7.3.2023

Styret i Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten

Håkon Sørvik/s/

Chris Andreas Wulff/s/

Knut Erik Fotland/s/

Roar Trondstad

/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 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	302 512
Parkering	138 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	440 992

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	435 222

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	38 277
Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	38 347

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 813.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 200
SUM KONSULENTHONORAR	-13 200

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 850
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 850

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-49 005
Andre fremmede tjenester	-1 731
Gaver	-299
Bank- og kortgebyr	-3 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 634

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 210
SUM FINANSINNTEKTER	1 210

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i LÅN SAMEIERNE	-25 647
SUM FINANSKOSTNADER	-25 647

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****LÅN SAMEIERNE**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 1900	-2 620 764
Nedbetalt tidligere	1 902 099
Nedbetalt i år	445 895
	-272 770
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-272 770

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning fakturert avdrag og renter - forfall 30.12.22	-20 070
---	---------



27

Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset

Gebyrer	35
Avsatt strøm for perioden januar - desember.	-117 227
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-137 262





4138 Sameiet Søndre Skrenten 3 /Garasjehuset

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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