



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 262 389  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SLETTA II B  
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

### 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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 771 400	1 806 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 771 400</b>	<b>1 806 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 986	9 987
Annen driftskostnad		8 414 461	1 313 903
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 515 727</b>	<b>1 415 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 744 327</b>	<b>390 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 095	19 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 095</b>	<b>19 087</b>
Annen finanskostnad		231 680	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>231 680</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 585</b>	<b>19 087</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 949 912	409 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			9 986
Sum varige driftsmidler		0	9 986
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	9 986
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		282 281	244 788
Sum fordringer		282 281	244 788
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		930 510	1 764 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		930 510	1 764 327
Sum omløpsmidler		1 212 791	2 009 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 212 791</b>	<b>2 019 101</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 686 138
Udekket tap		5 263 774	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 263 774</b>	<b>1 686 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 263 774</b>	<b>1 686 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 417 671	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 417 671</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 417 671</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 969	
Leverandørgjeld		24 976	313 629
Annen kortsiktig gjeld		31 949	19 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 894</b>	<b>332 962</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 476 565</b>	<b>332 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 212 791</b>	<b>2 019 101</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503627

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 262 389  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SLETTA II B  
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 971 262 389  
BOLIGSAMEIET SLETTA II B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 771 400	1 806 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 771 400</b>	<b>1 806 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 986	9 987
Annen driftskostnad		8 414 461	1 313 903
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 515 727</b>	<b>1 415 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 744 327</b>	<b>390 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 095	19 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 095</b>	<b>19 087</b>
Annen finanskostnad		231 680	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>231 680</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 585</b>	<b>19 087</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 949 912	409 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>



Organisasjonsnr: 971 262 389  
BOLIGSAMEIET SLETTA II B

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 986
Sum varige driftsmidler	0	9 986
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	9 986
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	282 281	244 788
Sum fordringer	282 281	244 788
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	930 510	1 764 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	930 510	1 764 327
Sum omløpsmidler	1 212 791	2 009 115
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 212 791</b>	<b>2 019 101</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		



Annen egenkapital		1 686 138
Udekket tap	5 263 774	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 263 774</b>	<b>1 686 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 263 774</b>	<b>1 686 138</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 417 671	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 417 671</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 417 671</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 969	
Leverandørgjeld	24 976	313 629
Annen kortsiktig gjeld	31 949	19 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 894</b>	<b>332 962</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 476 565</b>	<b>332 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 212 791</b>	<b>2 019 101</b>



Organisasjonsnr: 971 262 389  
BOLIGSAMEIET SLETTA II B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

7320 Boligsameiet Sletta II B





## **Til seksjonseierne i Boligsameiet Sletta II B**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 12 april 2023 kl. 18:00 i barnehagen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Boligsameiet Sletta II B 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 Boligsameiet Sletta II B  
avholdes onsdag 12 april 2023 kl. 18:00 i barnehagen.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kondensproblemer på byggets rør. Sendt inn av Eva Jordell  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, [Dato ].2023  
Styret i Boligsameiet Sletta II B

Kaja Taugbøl    Susanne Krabberød    Tor Jørgen Sannes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kaja Taugbøl	Gjennomfaret 40 A
Styremedlem	Susanne Krabberød	Gjennomfaret 38 A
Styremedlem	Tor Jørgen Sannes	Gjennomfaret 38 B
Varamedlem	Ingvild Bokn	Gjennomfaret 38 B
Varamedlem	Jan Bjarne Rosen	Nordbergveien 6 A

#### Valgkomiteen

Anne Refsdal	Nordbergveien 6 B
Åse Vøllo	Nordbergveien 6 A

### Kontaktinformasjon

#### 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 Boligsameiet Sletta II B

Sameiet består av 46 seksjoner.

Boligsameiet Sletta II B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971262389, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

54 253

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

Boligsameiet Sletta II B 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 RSM NORGE AS.



## Styrets arbeid

### Tips til innhold:

Det har vært avholdt regelmessige styremøter gjennom året.

Som vi alle vet har vi fått nye balkonger i sameiet. Dette prosjektet har vært stort og vi er endelig snart i mål. Noen små ting gjenstår, som å fjerne midlertidige veier i hagen og få gresset til å gro igjen. Samt opparbeide veien gjennom hagen.

Det har også blitt levert en vedlikeholdsrapport på sameiet. Denne er tatt til etterretning, men sittenden styre overlater til nytt styre å prioritere framtidig vedlikehold basert på denne rapporten.

I forbindelse med etablering av sykkelvei i Nordbergveien, har vi hatt mye dialog med kommunen rundt blant annet etablering av buskur i Nordbergveien. Dette for å unngå at det påvirker trær og liknende på vårt område.

En arborist har gått over trær hos oss og det er utarbeidet en rapport på tilstanden på disse. Noe beskjæring er gjort, men fortsatt gjenstår det noe. Dette følges opp videre.

Fasadene på bygningsmassene er vasket. Og vi har etablert en platting i hagen med grill til felles forlystelse.

Brannbalkongen i Nordbergveien er gått over og rensket. Denne balkongen bør fjernes på sikt, men dette vil være en kostbar aktivitet.

I hagen har vi fått nye hagebenker.

Det er gjennomført to dugnader med variabelt oppmøte vår og høst. Og julegranen ble tent for fellesskapet med bål, gløgg og pepperkaker.

Dessverre opplever vi utfordringer med vaktmestertjenesten hos oss. Dette er særlig synlig for oss når det gjelder snørydding og strøing ved innganger og stikkveier. Nytt styre oppfordres til å engasjere ny vaktmester tjeneste i kommende periode.

### Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Utforme en prioriteringsliste basert på tilstandsrapport
- Gjennomgang av HMS
- Bytte av tv/internett leverandør
- Bytte av vaktmestertjenester
- Bytte av renholdstjenester



## 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 noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 1 153 897.

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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 157 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 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 Boligsameiet Sletta II B.

### Lån

Boligsameiet Sletta II B har 1 lån i OBOS banken.. Lånet har 5,85% flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Sletta II B

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sletta II B som viser et underskudd på NOK 6 949 912. 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 årsrapporten 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.

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: EXXGD-ET01U-70CH1-FALSU-70IHE-GMDPY



Revisors beretning 2022 for Boligsameiet Sletta II B

*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>.

Oslo, 29. mars 2023

RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EXXGD-ET01U-7OCH1-FALSU-70IHE-GMDPY



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 17:04:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXXGD-ET0TU-7OCHI-FALSU-70IHE-GMDPY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## BOLIGSAMEIET SLETTA II B ORG.NR. 971 262 389, KUNDENR. 7320

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 769 896	1 739 374	1 785 000	2 000 000
Andre inntekter	3	1 504	66 691	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 771 400</b>	<b>1 806 065</b>	<b>1 785 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 300	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-9 986	-9 987	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-101 595	-98 730	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-5 992	-57 449	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-7 175 739	-71 955	-114 000	-157 000
Forsikringer		-161 954	-148 046	-155 000	-180 000
Festeavgift		-127 708	-127 708	-132 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-274 458	-261 885	-271 000	-312 000
Energi/fyring		-44 125	-38 922	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 297	-227 043	-230 000	-261 000
Andre driftskostnader	10	-266 593	-270 915	-298 000	-242 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 515 727</b>	<b>-1 415 170</b>	<b>-1 506 300</b>	<b>-1 558 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 744 327</b>	<b>390 895</b>	<b>278 700</b>	<b>442 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 095	19 087	0	0
Finanskostnader	12	-231 680	0	0	-342 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-205 585</b>	<b>19 087</b>	<b>0</b>	<b>-342 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 949 912</b>	<b>409 982</b>	<b>278 700</b>	<b>100 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	409 982		
Fra opptjent egenkapital		-1 686 138	0		
Udekket tap		-5 263 774	0		



**BOLIGSAMEIET SLETTA II B**  
**ORG.NR. 971 262 389, KUNDENR. 7320**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	0	9 986
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>9 986</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 205	9 531
Forskuddsbetalte kostnader		277 076	235 257
Driftskonto OBOS-banken		19 029	861 846
Sparekonto OBOS-banken		911 480	902 481
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 212 791</b>	<b>2 009 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 212 791</b>	<b>2 019 101</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	1 686 138
Udekket tap	14	-5 263 774	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 263 774</b>	<b>1 686 138</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 417 671	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 417 671</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 949	19 333
Leverandørgjeld		24 976	313 629
Påløpte renter		1 969	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 894</b>	<b>332 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 212 791</b>	<b>2 019 101</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2023



Styret i Boligsameiet Sletta II B

Kaja Taugbøl

Susanne Krabberød

Tor Jørgen Sannes

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 702 996
Garasje	54 600
Parkering	7 200
Bod	6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 770 796</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 769 896</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Tilbakebetalt fra Lowell	1 434
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 504</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 100, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 992
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 992</b>

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

Balkongteam AS	-6 882 493
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 882 493</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-121 526
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 104
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 938
Kostnader dugnader	-13 179
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 175 739</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-195 321
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-69 946
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-274 458</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 988
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 304
Driftsmateriell	-2 633
Vaktmestertjenester	-184 290
Renhold ved firmaer	-43 391
Andre fremmede tjenester	-2 942
Trykksaker	-263
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 100
Andre kontorkostnader	-279
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-3 002
Velferdskostnader	-1 223
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-266 593</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 277
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 565
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 913
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 095</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-231 402
Renter på leverandørgjeld	-278
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-231 680</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	29 960
Avskrevet tidligere	-19 974
Avskrevet i år	-9 986
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-9 986**

**NOTE: 14****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 verdøkninger

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN BALKONGLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	82 329
	<u>-6 417 671</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 417 671</b>

**4 A****Kondensproblemer på byggets rør**

I forbindelse med store temperatursvingninger i høst oppsto det kondens på rørene inne på toalettet som forårsaket mye vann på gulv. Saken ble meldt til styret og meldt inn til forsikringselskapet.

Det ble foretatt befaring som konkluderte at det mest sannsynlig var fuktskader. Dette viste seg å være riktig og gulvbelegg måtte byttes.

Forsikringsselskapet informerte om at kondensskader ikke ble dekket av forsikringen. I brev fra OBOS forsikringsavdeling står det bl.a. «at det forutsettes at styret og beboer sammen finner ut hvem som skal sørge for utbedring av skade/vedlikeholdsproblem. Denne melding er sendt meg og styret den 7.10.

Etter råd fra rørlegger ble saken forelagt styret med søknad om å kle inn rør. Samtidig spurte jeg styret om tilbakemelding på brev fra forsikringsselskapet og OBOS. Denne meldingen ble sendt 15.10.2022.

Denne henvendelsen er ikke besvart fra styrets side. Regning ble sendt sameiet da det etter min mening er styrets ansvarsområde. Regningen ble sendt i desember og med frist i slutten av januar. Styret betalte ikke regningen. Leverandør tok kontakt om manglende betaling. Styret informerte ikke meg om dette. Igjen kontaktet jeg styret den 27.2 hvor jeg ba om avklaring. Ingen tilbakemelding før purring nr. 2. Svar kom 9.3.

Her blir det henvist til §4 I vedtektene. Jeg mener vedtektene omhandler sameiers ansvar for røropplegg hvis man pusser opp i leiligheten. Det kan ikke være sameiers ansvar å vedlikeholde byggets rør i leiligheter. Røropplegg er byggets ansvar. Separat toalett er heller ikke definert som våtrom .

**Vedtak:**

1. Sameiet dekker utgiftene til utbedrelse av skaden.
2. Likeledes pålegges styret å evt. forsikre seg mot denne type skader og ikke minst informere beboere. Røropplegget i sameiet er gammelt.

Eva Jordell  
Oslo, 16.3.

**Styrets innstilling:**

Styret leser dette som to vedtak.

Styret støtter ikke vedtak 1. Dette beror på seksjonseiers ansvar iht. Vedtektene § 4-1(2) H

Styret støtter ikke vedtak 2. I forsikringsdokumentene til sameiet står det spesifikt at kondens ikke dekkes. Utdrag fra sameiets forsikring om hva de ikke dekker «Skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot. Håndverkerfeil reguleres i avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil».



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79424505. 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Drenering mot Nordbergveien
2004 - 2005	Stigeledninger
2003 - 2003	Fasaderehabilitering
1993 - 1993	rehabilitering tak

Årstallet er ikke helt sikkert.



7320 Boligsameiet Sletta II B

## 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](http://www.obos.no)

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

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