



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 673 662  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3  
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

### 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, 03.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 621 329	1 357 124
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 621 329</b>	<b>1 357 124</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		1 538 993	1 233 183
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 585 774</b>	<b>1 279 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 555</b>	<b>77 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 088	13 854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 088</b>	<b>13 854</b>
Annen finanskostnad			-25
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>-25</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 088</b>	<b>13 879</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 643	91 039
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 950	
Andre fordringer		195 820	350 627
Sum fordringer		197 770	350 627
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 930	400 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 930	400 470
Sum omløpsmidler		801 700	751 097
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>801 700</b>	<b>751 097</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		684 492	636 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>684 492</b>	<b>636 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>684 492</b>	<b>636 849</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 788	98 697
Annen kortsiktig gjeld		9 420	15 551
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 208</b>	<b>114 248</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>117 208</b>	<b>114 248</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>801 700</b>	<b>751 097</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 627806

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 673 662  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3  
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

#### 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, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 997 673 662  
SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 621 329	1 357 124
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 621 329</b>	<b>1 357 124</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		1 538 993	1 233 183
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 585 774</b>	<b>1 279 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 555</b>	<b>77 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 088	13 854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 088</b>	<b>13 854</b>
Annen finanskostnad			-25
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>-25</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 088</b>	<b>13 879</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 643	91 039
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>



Organisasjonsnr: 997 673 662  
SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 950	
Andre fordringer		195 820	350 627
Sum fordringer		197 770	350 627
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 930	400 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 930	400 470
Sum omløpsmidler		801 700	751 097
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>801 700</b>	<b>751 097</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		684 492	636 849
Sum opptjent egenkapital		684 492	636 849



Sum egenkapital	684 492	636 849
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	107 788	98 697
Annen kortsiktig gjeld	9 420	15 551
Sum kortsiktig gjeld	117 208	114 248
Sum gjeld	117 208	114 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	801 700	751 097



Organisasjonsnr: 997 673 662  
SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 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



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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 2045

Sameiet Dr Graaruds plass 1 - 3



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

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:

13. juni 2024 kl. 18:00, Holmestrand Bibliotek.

### 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. Calling anlegg
8. Energimålere
9. Øking i felleskostnader
10. Valg av Styreleder, Styremedlemmer og varamedlem.
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Obos Eiendomsforvalter Beate Karterud er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Beate Karterud foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

- 1. 2045 SAMEIET GRAARUDSPASS 1-3\_Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 38.000,- som er samme beløp som fjoråret.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

### Calling anlegg

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Dersom vi skal bytte anlegg må vi hente penger fra vedlikeholdsfond

#### Styrets innstilling

Hente penger fra vedlikeholdsfond til å bytte anlegget

#### Forslag til vedtak

Hente penger fra vedlikeholdsfond til å bytte anlegget

Sak 8

### Energimålere

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

Investere i nye målere, eller ta dette inn via felleskostnad ca 10,- pr m<sup>2</sup> pr år

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Energimålere
- Mot Energimålere

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Investere i nye målere
2. Ta dette inn via felleskostnad ca 10,- pr m<sup>2</sup> pr år

Sak 9

### Øking i felleskostnader

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



5% økning i felleskostnader fra 01.07.24

**Styrets innstilling**

5% økning i felleskostnader fra 01.07.24

**Forslag til vedtak**

5% økning i felleskostnader fra 01.07.24

Sak 10

## **Valg av Styreleder, Styremedlemmer og varamedlem.**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Grønli

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Arne Jensen
- Jon Halvard Fjeldbo Tunheim

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Granstad

Sak 11

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kåre Rasmussen
- Solfrid Irene Enerhaugen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingar Grønli	Dr Graaruds Plass 1
Styremedlem	Geir Arne Jensen	Solhøyveien 8
Styremedlem	Jon Halvard Fjeldbo Tunheim	Havnegaten 31
Varamedlem	Anette Granstad	Gjøgriveien 42

### Valgkomiteen

Solfrid Irene Enerhaugen	Dr Graaruds Plass 3
Kåre Rasmussen	Dr Graaruds Plass 1

### 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 Dr Graarudsplass 1 - 3

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997673662, og ligger i HOLMESTRAND kommune

Gårds- og bruksnummer:

127      86

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

Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3 har ingn ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.



## Styrets arbeid

Det er ikke gjort større endringer, eller oppgraderinger på bygget i perioden, men det er utført normalt vedlikehold.

- Tepper i gang foran heiser i Dr Graarudsplass 1
- Branngardin i Langgata 29
- Utbedring av heis etter service
- Utskifting av lyskilder i p-kjeller
- Vask av p-kjeller
- Utbedring varmepumpe etter avdekket feil på service
- Bytte motor brann/røykluke tak.



## 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.

### 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 684 492,- .

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.

### 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 Dr Graarudsplass 1 - 3.

### Lån

Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3 har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3 ORG.NR. 997 673 662, KUNDENR. 2045

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 522 704	1 300 008	1 533 000	1 573 000
Ladeinntekter EL-bil		94 125	0	0	0
Andre inntekter	3	4 500	57 116	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 621 329</b>	<b>1 357 124</b>	<b>1 533 000</b>	<b>1 573 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 781	-5 781	-5 781	-5 781
Styreonorar	5	-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Revisjonshonorar	6	-12 567	-287	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 700	0	-93 000	-82 500
Konsulenthonorar	7	-4 750	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-197 126	-293 487	-214 000	-345 000
Forsikringer		-103 796	-94 984	-102 000	-115 000
Energi/fyring		-264 912	-149 867	-148 324	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 145	-210 907	-224 000	-241 000
Andre driftskostnader	9	-646 997	-483 652	-333 000	-398 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 585 774</b>	<b>-1 279 964</b>	<b>-1 181 105</b>	<b>-1 394 281</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>35 555</b>	<b>77 160</b>	<b>351 895</b>	<b>178 719</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 088	13 854	0	0
Finanskostnader		0	25	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 088</b>	<b>13 879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>47 643</b>	<b>91 039</b>	<b>351 895</b>	<b>178 719</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		47 643			



## SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3 ORG.NR. 997 673 662, KUNDENR. 2045

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 578	4 190
Kundefordringer		1 950	0
Forskuddsbetalte kostnader		106 904	111 646
Andre kortsiktige fordringer	11	19 600	116 176
Energiavregning	12	57 738	118 614
Driftskonto OBOS-banken		170 390	0
Sparekonto OBOS-banken		3 292	0
Sparekonto OBOS-banken II		430 248	0
Innestående i andre banker		0	400 470
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>801 700</b>	<b>751 097</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>801 700</b>	<b>751 097</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		684 492	636 849
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>684 492</b>	<b>636 849</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 184	0
Leverandørgjeld		107 788	98 697
Annen kortsiktig gjeld	13	5 236	15 551
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>117 208</b>	<b>114 248</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>801 700</b>	<b>751 097</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 24.05.2024  
Styret i Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

Ingar Grønli /S/

Geir Arne Jensen /S/

Jon H. Fjeldbo Tunheim /S/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 236 384
Kabel-TV	224 220
Garasjeleie	34 500
Nedbetaling	27 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 522 704</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	3 250
Portåpner	1 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 781
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 781</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 2022/2023, og er på kr 41 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 567.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 750</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 159
Drift/vedlikehold VVS	-5 024
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 715
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 141
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-197 126</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-451 394
Renhold ved firmaer	-160 812
Andre fremmede tjenester	-25 686
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 343
Telefon, annet	-110
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 752
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-646 997</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 166
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 737
Renter bank	96
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 089
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 088</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nedbetalingsavtale EI-lader	19 600
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 600</b>

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	2022	-98 262
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	2023	-101 676
<b>SUM INTEKTER</b>		<b>-199 938</b>

**KOSTNADER**

Strøm	2022	257 676
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>257 676</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>57 738</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning el-lading 2023	avregnes i 2024	-1 636
Refusjon for mye innbetalt 2023	avregnes i 2024	-3 600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-5 236</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DR GRAARUDSPASS 1 - 3.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PHFXC-X20C8-GENIQ-YMGYS-0WHQP-CEKXL



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-27 06:58:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PHFXC-X20C8-GENIQ-YMGYS-0WHQP-CEKXL

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>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84201422. 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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 2045 Selskapsnavn: Sameiet Dr Graarudsplass 1 - 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.