



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 567 793
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 065 150	1 030 843
Sum inntekter		1 065 150	1 030 843
Kostnader			
Lønnskostnad		120 461	123 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		668 500	378 940
Sum kostnader		800 711	514 487
Driftsresultat		264 439	516 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 307	6 074
Sum finansinntekter		14 307	6 074
Annen finanskostnad		107 797	85 184
Sum finanskostnader		107 797	85 184
Netto finans		-93 490	-79 110
Ordinært resultat før skattekostnad		170 949	437 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 949	437 246
Årsresultat		170 949	437 246
Totalresultat		170 949	437 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 949	437 246
Sum overføringer og disponeringer		170 949	437 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 355	42 105
Sum varige driftsmidler		30 355	42 105
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 355	42 105
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 565	24 843
Sum fordringer		39 565	24 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 282 010	1 104 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 282 010	1 104 816
Sum omløpsmidler		1 321 575	1 129 659
SUM EIENDELER		1 351 930	1 171 764

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		1 040 390	1 211 339
Sum opptjent egenkapital		-1 040 390	-1 211 339
Sum egenkapital		-1 040 390	-1 211 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 236 935	2 312 493
Sum annen langsiktig gjeld		2 236 935	2 312 493
Sum langsiktig gjeld		2 236 935	2 312 493
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		742	481
Leverandørgjeld		111 395	18 727
Skyldige offentlige avgifter		5 491	5 731
Annen kortsiktig gjeld		37 758	45 672
Sum kortsiktig gjeld		155 386	70 611
Sum gjeld		2 392 320	2 383 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 351 930	1 171 764



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360000

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 567 793
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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: 982 567 793
SAMEIET NEDRE ILA 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 065 150	1 030 843
Sum inntekter		1 065 150	1 030 843
Kostnader			
Lønnskostnad		120 461	123 797
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		668 500	378 940
Sum kostnader		800 711	514 487
Driftsresultat		264 439	516 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 307	6 074
Sum finansinntekter		14 307	6 074
Annen finanskostnad		107 797	85 184
Sum finanskostnader		107 797	85 184
Netto finans		-93 490	-79 110
Ordinært resultat før skattekostnad		170 949	437 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 949	437 246
Årsresultat		170 949	437 246
Totalresultat		170 949	437 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 949	437 246
Sum overføringer og disponeringer		170 949	437 246



Organisasjonsnr: 982 567 793
SAMEIET NEDRE ILA 3

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	30 355	42 105
Sum varige driftsmidler	30 355	42 105
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	30 355	42 105
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	39 565	24 843
Sum fordringer	39 565	24 843
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 282 010	1 104 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 282 010	1 104 816
Sum omløpsmidler	1 321 575	1 129 659
SUM EIENDELER	1 351 930	1 171 764

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Udekket tap	1 040 390	1 211 339
Sum opptjent egenkapital	-1 040 390	-1 211 339
Sum egenkapital	-1 040 390	-1 211 339
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 236 935	2 312 493
Sum annen langsiktig gjeld	2 236 935	2 312 493
Sum langsiktig gjeld	2 236 935	2 312 493
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	742	481
Leverandørgjeld	111 395	18 727
Skyldige offentlige avgifter	5 491	5 731
Annen kortsiktig gjeld	37 758	45 672
Sum kortsiktig gjeld	155 386	70 611
Sum gjeld	2 392 320	2 383 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 351 930	1 171 764



Organisasjonsnr: 982 567 793
SAMEIET NEDRE ILA 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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

1356 Sameiet Nedre Ila 3



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Nedre Ila 3

Velkommen til årsmøte, tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Steinerskolen sine lokaler i Mellomila 1 C.

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 Nedre Ila 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Ila 3 avholdes
tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Steinerskolen sine lokalteter i Mellomila 1 C.

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) Asfaltering av parkeringsplass, forslagsstiller styret.
 - B) Fullmakt til å inngå avtale om brøyting og generelt vedlikehold utvendig.
Forslagsstiller Jarle Berg.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Trondheim, 30.01.2023
Styret i Sameiet Nedre Ila 3

Lise Kjelsli Ingri Storstad Gunn Strand

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Kjelsli
Styremedlem	Ingri Storstad
Styremedlem	Gunn Strand
Varamedlem	Marius Frivåg

Valgkomiteen

Stig Enoksen
Janne Schjetne

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-postadresse: nedreila3@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Nedre Ila 3

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Nedre Ila 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982567793, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

416 88

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

Sameiet Nedre Ila 3 har 1 ansatt.

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.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er gjennomført 6 styremøter og 1 budsjettmøte siden forrige årsmøte i 2022, noen av sakene som er jobbet med er som følger:
 - Skilting av parkeringsplasser ute
 - Endret fra fasttelefoni (heistelefon) til ny digital løsning da fasttelefon er faset ut.
 - Dialog med Felleskjøpet om luktreducerende tiltak.
 - Ringeklokkeproblematikk utbedret.
 - Kjøpt ny industristøvsuger
 - Den 29/11-22 ble det inngått forlik med Rønning for resterende arbeid, jobben er delvis ferdigstilt, resterende skal ferdigstilles sommeren 2023.
 - Innhentet tilbud på vintervedlikehold og sandopptak.
 - Ekstraordinært årsmøte for valg av nytt styremedlem, viser til styrereferat og info knyttet til valg.
- Større vedlikeholdsprosjekter
 - Rønning har tettet sprekker og lagt over steniplater samt byttet vinduene til brannsikre vindu på vegg inngangsparti.
 - Etablering av ny infrastruktur for elbillading v/ANEO.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
 - Signerte kontrakt med Trondheim kommune for kjøp av grunn, til bruk av parkeringsplasser.
 - Signert og etablert avtale om kameraovervåkning fra Avarn Security
 - Vaktmesterinstruksen endret for å tilpasse oppgavene til 2,5 timers arbeid pr. uke.
 - Inngått avtale med Telenor om Komplet 100 som inkluderer t-we og leveres med ny tv boks og WIFI ruter. Denne utgiften er lagt inn i felleskostnadene og er nå kr. 550,- pr mnd. pr. leilighet.
 - Signert ny serviceavtale på ventilasjon - her sparer vi 3000 i året. Ny serviceavtale er signert med Bravida
 - Restavfall er redusert fra 3 til 2 søppelbøtter. Årsgebyret vil gå ned fra 42.192,- kroner til 28.128,- kroner. Gebyret reduseres da med 14 064,- per år.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
 - I april var det innbrudd i garasje, 2 boddører ødelagt – ferdigstilt, dekt av forsikringsselskapet minus egenandel.
- Det er avholdt to dugnader i sameiet.
 - DUGNAD gjennomført 27.04.2022 og 27.09.22

BESKYTTET



Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
 - Rønning har avdekket en lekkasje fra taket i inngangspartiet som gjør at vann renner nedover veggen. Dette må sameiet utbedre før Rønning ferdigstiller malingen og betongreperasjoner. Sameiet innhenter tilbud på tetting av tak.
 - Asfaltering av parkeringsplass i front.
 - Utrede videre takoverbygg i 4 etg. og finne en løsning for å ferdigstille takoverbygget til en kostnadsvennlig, men forskriftsmessig og sikker løsning. Denne ble utsatt da vi ønsket å komme til enighet med Rønning for ferdigstillelse av arbeider.
 - Fasadevask på trappehuset innvendig og utvendig, samt fjerning av reir under taket på trappehuset. Vi venter på tilbud fra ulike aktører etter befaringer som er gjennomført.
 - Platting – lekkasje skal forsøkes utbedret.

BESKYTTET



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.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forventet kostnad for kjøp av areal ikke har kommet til betaling i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større rentøkning i 2022 enn forventet.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 166 190,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET



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 Nedre Ila 3.

Lån

Sameiet Nedre Ila 3 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.. Lånet hadde pr 30.01.2023 rente 6,25% og løpetid er 25 år.. 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 følgende endringer i felleskostnader som ble iverksatt 01.01.2023:

Linje for felleskostnader økte med 10 %.
Linje for finanskostnad økte med 17 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Ila 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nedre Ila 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 805WL-U0AZF-A0CB3-DAX61-QH45F-BZ5FW



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-09 08:38:03 UTC



Penneo document key: 805WL-U0AZF-AOCB3-DAX6T-QH45F-BZ5FW

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



SAMEIET NEDRE ILA 3
ORG.NR. 982 567 793

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 063 484	1 029 368	1 029 000	1 234 000
Ladeinntekter EL-bil		1 666	1 475	1 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 065 150	1 030 843	1 030 500	1 234 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-70 461	-73 797	-60 400	-79 500
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-70 000
Avskrivninger		-11 750	-11 750	-11 750	-11 750
Revisjonshonorar	5	-16 718	-19 375	-15 000	-11 400
Forretningsførerhonorar		-58 748	-57 090	-58 800	-62 900
Konsulenthonorar	6	-101 063	111 507	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-171 510	-149 444	-204 000	-361 000
Forsikringer		-57 206	-45 367	-51 000	-61 600
Energi/fyring		-92 555	-108 258	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 786	-95 053	-102 300	-158 500
Andre driftskostnader	8	-42 915	-15 859	-417 200	-31 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-800 711	-514 487	-1 090 450	-977 650
DRIFTSRESULTAT		264 439	516 356	-59 950	256 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 307	6 074	0	0
Finanskostnader	10	-107 797	-85 184	-87 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 490	-79 110	-87 000	-129 000
ÅRSRESULTAT		170 949	437 246	-146 950	127 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		170 949	437 246		

BESKYTTET



SAMEIET NEDRE ILA 3 BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	30 355	42 105
SUM ANLEGGSMIDLER		30 355	42 105
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 530	24 843
Driftskonto OBOS-banken		234 765	265 982
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 800	2 000
Sparekonto OBOS-banken		1 045 446	836 834
SUM OMLØPSMIDLER		1 321 575	1 129 659
SUM EIENDELER		1 351 930	1 171 764
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 040 390	-1 211 339
SUM EGENKAPITAL		-1 040 390	-1 211 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 236 935	2 312 493
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 236 935	2 312 493
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 583	21 714
Leverandørgjeld		111 395	18 727
Skyldige offentlige avgifter	14	5 491	5 731
Påløpte renter		742	481
Annen kortsiktig gjeld	15	6 175	23 958
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 385	70 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 351 930	1 171 764
Pantstillelse	16	2 700 000	2 700 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.02.2023, Styret i Sameiet Nedre Ila 3

Lise Kjelsli /s/

Ingri Storstad /s/

Gunn Strand /s/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	771 744
Finanskostnad	169 728
Kabel-tv	112 628
Parkeringsplass	6 000
StrømBod	3 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 063 484

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-49 400
Påløpte feriepenger	-6 175
Arbeidsgiveravgift	-14 886
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 461

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

NOTE: 4

BESKYTTET

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 718.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Virtus Advokat AS	-69 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 050
Håkon Vullum	-8 281
Johannessen og Hagen AS	-4 482
SUM KONSULENTHONORAR	-101 063

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 800
Drift/vedlikehold elektro	-72 638
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 043
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 416
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 693
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 359
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 062
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-171 510

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Driftsmateriell	-1 802
Vakthold	-33 344
Andre fremmede tjenester	-375
Trykksaker	-1 741
Andre kontorkostnader	-710
Porto	-480
Bank- og kortgebyr	-2 728
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 915

BESKYTTET

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 612
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 356
SUM FINANSINTEKTER	14 307

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-107 797
SUM FINANSKOSTNADER	-107 797

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2015	117 500	
Avskrevet tidligere	-75 395	
Avskrevet i år	-11 750	
		30 355
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 355

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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.

BESKYTTET

**NOTE:13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	387 507
Nedbetalt i år	75 558
	-2 236 935
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 236 935

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 691
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 491

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 175

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	-2 236 935
TOTALT	-2 236 935
Factoring	2 700 000
TOTALT	2 700 000



Innkømne forslag:

1)

Forslagsstiller styret:

Det er avsatt kr 150 000,- til asfaltering av hele parkeringsplassen inkl. grusbelagt tomt som ble signert kjøpekontrakt på i år. Parkeringsplassen er ønsket utvidet ved at grøntareal fjernes og asfalteres.

Vedtak krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

A. Parkeringsplassen utvides ved å fjerne grøntareal foran blokka og alt asfalteres.

B. Parkeringsplassen asfalteres som den er inkludert anskaffet grusbelagt tomt.

2)

Forslagsstiller Jarle Berg:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale om brøyting og generelt vedlikehold utvendig. Styret har fått et pristilbud på underkant av kr. 100.000,- pr. år. Dette vil medføre en husleieøkning på ca. kr. 350,- pr. mnd. pr. leilighet.

Vedtak krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå avtale om brøyting/strøing innenfor en kostnadsramme på kr. 100.000,- mot økning i husleia.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Torgeir Dahl

B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Nils Jørgen Moltubakk

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges på årsmøte

I valgkomiteen for Sameiet Nedre Ila 3

Stig Enoksen
Janne Schjetne

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78563639. 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.

BESKYTTET



1356 Sameiet Nedre Ila 3

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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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

BESKYTTET