



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 914 198	1 248 761
Sum inntekter		2 914 198	1 248 761
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Annen driftskostnad		1 952 351	3 131 453
Sum kostnader		2 072 156	3 251 258
Driftsresultat		842 042	-2 002 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 030	86 657
Sum finansinntekter		29 030	86 657
Annen finanskostnad		228 330	328 069
Sum finanskostnader		228 330	328 069
Netto finans		-199 300	-241 413
Ordinært resultat før skattekostnad		642 742	-2 243 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		642 742	-2 243 909
Årsresultat		642 742	-2 243 909
Totalresultat		642 742	-2 243 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 742	-2 243 909
Sum overføringer og disponeringer		642 742	-2 243 909



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		718 665	771 439
Sum finansielle anleggsmidler		718 665	771 439
Sum anleggsmidler		718 665	771 439
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 145	318 520
Sum fordringer		84 145	318 520
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 482 965	4 263 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 482 965	4 263 154
Sum omløpsmidler		3 567 110	4 581 674
SUM EIENDELER		4 285 775	5 353 113

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 220 819	3 863 561
Sum opptjent egenkapital		-3 220 819	-3 863 561
Sum egenkapital		-3 220 819	-3 863 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 399 645	8 108 855
Sum annen langsiktig gjeld		7 399 645	8 108 855
Sum langsiktig gjeld		7 399 645	8 108 855
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 257	1 286
Leverandørgjeld		74 955	1 052 503
Annen kortsiktig gjeld		30 737	54 031
Sum kortsiktig gjeld		106 949	1 107 820
Sum gjeld		7 506 594	9 216 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 285 775	5 353 113



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336086

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 914 198	1 248 761
Sum inntekter		2 914 198	1 248 761
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Annen driftskostnad		1 952 351	3 131 453
Sum kostnader		2 072 156	3 251 258
Driftsresultat		842 042	-2 002 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 030	86 657
Sum finansinntekter		29 030	86 657
Annen finanskostnad		228 330	328 069
Sum finanskostnader		228 330	328 069
Netto finans		-199 300	-241 413
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		642 742	-2 243 909
Årsresultat		642 742	-2 243 909
Totalresultat		642 742	-2 243 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 742	-2 243 909
Sum overføringer og disponeringer		642 742	-2 243 909



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		718 665	771 439
Sum finansielle anleggsmidler		718 665	771 439
Sum anleggsmidler		718 665	771 439
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 145	318 520
Sum fordringer		84 145	318 520
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 482 965	4 263 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 482 965	4 263 154
Sum omløpsmidler		3 567 110	4 581 674
SUM EIENDELER		4 285 775	5 353 113
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 220 819	3 863 561
Sum opptjent egenkapital		-3 220 819	-3 863 561



Sum egenkapital	-3 220 819	-3 863 561
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 399 645	8 108 855
Sum annen langsiktig gjeld	7 399 645	8 108 855
Sum langsiktig gjeld	7 399 645	8 108 855
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 257	1 286
Leverandørgjeld	74 955	1 052 503
Annen kortsiktig gjeld	30 737	54 031
Sum kortsiktig gjeld	106 949	1 107 820
Sum gjeld	7 506 594	9 216 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 285 775	5 353 113



Organisasjonsnr: 975 466 795
SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4138 Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset





Til seksjonseierne i Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset

Velkommen til årsmøte, mandag 2. mai 2022 kl. 1800 på Klubbhuset, Sofiemyr Stadion.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset
avholdes mandag 2.mai 2022 kl. 1800 på Klubbhuset, Sofiemyr Stadion.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret ber om lov til å bruke inntil kr 50 000,- på å utrede kost / nytteverdi for etablering av solcellepanel
 - B) Økning av styrehonorar
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

7. VALG AV TILLITSVALGTE GARASJEHUSET

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

Kolbotn, 06.04.2022

Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Øyvind Graham Jonas Aune Lisbeth Irene Hansen

Michael Leen Hilde Skjeggstad

Styret i Garasjehuset Søndre Skrenten

Roar Trondstad Knut Erik Fotland Håkon Sørvik Liv Skogstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021 SAMEIET

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Graham	Ekornveien 29
Styremedlem	Jonas Aune	Søndre Skrenten 3 E
Styremedlem	Lisbeth Irene Hansen	Søndre Skrenten 3 B
Styremedlem	Michael Leen	Søndre Skrenten 3 D
Styremedlem	Hilde Skjeggestad	Søndre Skrenten 3 E
Varamedlem	Knut Hagan	Søndre Skrenten 3 F
Varamedlem	Maiken Winquist	Søndre Skrenten 3 F

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Søndre Skrenten 3

Sameiet består av 76 seksjoner.

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

Søndre Skrenten 3 A-F

Gårds- og bruksnummer:

240 823

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

Sameiet Søndre Skrenten 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid mars 2021 til mai 2022

Styret har avholdt 21 styremøter i perioden.

I tillegg er styrets medlemmer i kontakt med hverandre personlig, via e-post, sms og telefon.

I perioden har vi hatt følgende aktiviteter:

Dugnad:

Individuell dugnad før 17. mai og felles dugnad i september, med avsluttende servering av leskedrikk, kaffe og vaffel.

HMS:

- **Utskifting av brannslukningsapparater** hos alle beboere og i fellesområdene
- **Utdeling av batterier til brannvarslere.** Styret opplevde at det årlige besøket fra Norsk Brannvern hadde synkende deltakelse fra sameiet, og vi valgte derfor å ha en pause på ett år, men heller dele ut batterier. I 2022 ble det igjen gjennomført befaring fra Norsk Brannvern igjen, og deltakelsen økte fra 2020.
- **Styret gjennomfører periodiske inspeksjoner** i blokka for å se etter at det ikke er situasjoner eller gjenstander som ikke er bra for helse, miljø eller sikkerhet. I dette arbeidet har vi f.eks oppdaget sykler, sparkesykler og barnevogner i fellesarealet som kan komme i veien ved evakuering ifbm med brann eller som vi har erfaring med – komme i veien hvis beboere må hentes av helsepersonell. Styret tar da kontakt med eier av slike gjenstander.
- **Inngått avtale om vask og service på søppelanlegget.** På grunn av problemer med lukt har sameiet inngått en avtale med et selskap som skal vaske og gjennomføre en service på søppelkassenanlegget. Selskapet heter Enviropac. Første vask ble gjennomført før jul i år.
- **Sikring mot ras over nytt søppelanlegg:** Tre større steiner ble sikret med bolter og fjellveggen ble rensket for småstein med spett. Det var behov for å gjøre dette for å sikre beboere mot skader fra fallende steiner. Hele prosjektet tok en dag, pluss rydding av stein i ettertid.

Vedlikehold

- **Spyling av nedfallsrør fra alle balkonger og spyling av glasstak** og feste alle snøfangere fordi noen hadde løsnet og falt ned. Gjennomført vårparten 2021.
- **Tre felling sør for garasjeanlegget.** Ble gjennomført høst 2021, det ble tatt ned en del døde trær i skråningen sør for parkeringshuset. Det er mye og tett vegetasjon i området rundt parkeringsanlegget og det er behov for årlig gjennomgang og tynning av skogen.



- **Styret Innhentet tilbud på nytt brannvarslingsanlegg.** Dagens anlegg har «datostempling» til og med 2021, og vi har blitt anbefalt ifbm med brannteknisk tilstandsanalyse å oppgradere til annlegg med varsling til brannvesenet. Tilbudet havnet på rett oppunder kr 1 million. Styret mener dette må installeres etter oppussingen, da det ville være synd om slikt utstyr blir skadet eller overmalt i oppussingen. Planlagt gjennomført 2022.
- **Bytte av vifte over oppgang D (og F i 2022).** Viften over oppgang D ble byttet i oktober på grunn av at det var en ulyd i viften. Flere alternativer ble vurdert, men styret landet på at det var mest hensiktsmessig å bytte hele viften til en som var ny og bedre med en trinnløs regulator, som skal øke levetiden til motoren.

Oppfølging av årsmøtevedtak:

- **Iverksatt økning av bredbåndshastighet.**
- **Innkjøp av vasketjenester og matteservice.**
Etter vedtak på årsmøtet 2021 ble det anskaffet vasketjenester. Det ble igangsatt sommeren 2021. Ifbm med oppussing i oppgangene etableres stikkontakt som kan brukes til støvsuging i oppgangene. Dette vil muliggjøre bedre renhold i oppgangene.
- **Oppussing av innvendig fellesareal**
Styret har jobbet mye med dette prosjektet kontinuerlig gjennom hele året. Vi har samarbeidet med en arkitekt fra kvernaas arkitekter som har laget en detaljert plan for oppussingen. Med hjelp fra henne sendte vi prosjektbeskrivelsen ut til flere entreprenører som senere var på en felles befaring i lokalet. Frist for å levere pristilbud ble satt til slutten av august. Til slutt fikk vi inn to pristilbud fra to forskjellige entreprenører. Tilbudene ble deretter nøye vurdert og gjennomgått, vi undersøkte også forhold ved entreprenørene for å være sikre på at vi valgte en seriøs aktør. På grunn av at tilbudet vi fikk på prosjektet var mye høyere enn det budsjettet som ble avsatt på årsmøte i 2020 ble styret nødt til å revidere og forenklet prosjektet på grunn av budsjettenssyn. Selv etter dette vurderte styret det slik at det reviderte prosjektet måtte godkjennes på en ekstraordinær generalforsamling på grunn av forskjellen mellom den estimerte kostnaden på prosjektet og budsjettet som ble avsatt på årsmøte i 2020. Styret ble i denne forbindelse enig om tre forskjellige alternativer som ble presentert. Vi innhentet også overslag for økte felleskostnader i forbindelse med låneopptak. Etter at dette var gjennomført og årsmøte hadde godkjent ett av forslagene hadde vi noen leverandørproblemer som til slutt ordnet seg. Kontrakten ble da signert i mars 2022. Selve oppussingen ble igangsatt i mars og vil vare til september 2022.

Tilrettelegging for bevegelsehemmede:

Det vil av og til bo en eller flere i blokka som trenger mobilitetshjelpemidler i form av elektrisk rullestol / scooter som trenger lading. Det er ikke optimalt å ha disse i inngangspartiene, og styret har derfor undersøkt alternativer. Vi hentet derfor inn tilbud på å anlegge delvis gjennomslipelige skur for EL-scooter for bevegelsehemmede og sykkel. Dette gir da flerbruksmuligheter.

Det ble innhentet tilbud fra entreprenør på dette prosjektet. Kostnaden ble ca 200 000 for hvert skur. Det var planlagt ett på gressflaten mellom A og B, og et mellom E og F. På grunn av den store kostnaden og mange fremtidige prosjekter ble dette lagt på is.



Renovasjon og avfall:

- **Rød MILJØBOKS** bestilt fra Follo Ren (plassert i sykkelkuret) – her kan vi hive fra oss «EE-avfall» dvs mindre elektrisk og elektronisk avfall. Viser til nettsidene til Follo REN: <https://folloren.no/ekstratjenester/gratis-miljoboks/>
- **Styret har inngått vedlikeholdsavtale** på avfallsanlegget som skal bidra til mindre lukt fra anlegget, samt holde utstyret ved like. Det er fortsatt viktig å pakke matavfall godt inn, og er det flytende, kan du kombinere det med papir eller annet tørt. Avtalen ble inngått med firmaet Enviropac, og første vask ble gjort før jul 2021.

Løpende henvendelser fra beboere.

- **Styret behandlet i perioden skriftlige henvendelser** om bl.a. glassruter og vinduer, klager på bråk og lukt. Andre forespørsler om innkjøp av markiser og endring og vedlikehold på veranda.

Regnskap / økonomi / felleskostnader

- **Flere endringer i løpet av 2021:** bla. Avgift for vann og avløp er tatt ut av felleskostnadene, økt internett og vasketjenester har gått inn. Budsjettet for 2022 måtte justeres på grunn av økte kostnader til strøm, de siste årenes økte vedlikeholdskostnader og det er tatt høyde for oppussingen av innvendig fellesareal og nytt brannvarslingsanlegg.
- **Felleskostnadene vil i løpet av sommeren 2022** måtte justeres for å ta høyde for at oppussingen vil delvis lånefinansieres med 15 års nedbetaling. Det kan dreie seg om maks 11% økning av felleskostnaden.

Planer for neste styreperiode (2022 / 2023)

- Fullføre oppussingen av fellesarealene
- Gjennomføre anbud på brannvarslingsanlegg med tilkobling til brannvesen
- Innhente priser på taklegging



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 914 198,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av Inntektsføring av reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-2 072 156,-**.

Dette er kr 4 234 844,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at oppussingen av oppgangene ble utsatt til 2022.

Resultat

Årets resultat på kr **642 742,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 460 161,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000,- til større vedlikehold som omfatter brannsikringstiltak og oppussing oppganger.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 8080,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Søndre Skrenten 3.

Lån

Sameiet Søndre Skrenten 3 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Søndre Skrenten 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Søndre Skrenten 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 642.742. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 914 008	3 028 280	3 028 000	2 714 000
Salg anleggsmidler		0	-1 779 519	0	0
Andre inntekter	3	190	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 914 198	1 248 761	3 028 000	2 714 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 805	-15 000	-18 000
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-8 656	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-163 530	-159 230	-163 000	-167 000
Konsulenthonorar	7	-122 182	-15 879	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-379 364	-1 547 746	-4 445 000	-6 292 400
Forsikringer		-120 920	-117 076	-123 000	-129 000
Kommunale avgifter	9	-431 225	-770 913	-750 000	-220 000
Energi/fyring		-111 680	-32 746	-90 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-373 124	-315 246	-325 000	-394 000
Andre driftskostnader	10	-243 451	-163 960	-263 000	-287 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 072 156	-3 251 258	-6 307 000	-7 815 900
DRIFTSRESULTAT		842 042	-2 002 497	-3 279 000	-5 101 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 030	86 657	50 000	30 000
Finanskostnader	12	-228 330	-328 069	-230 000	-310 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 300	-241 413	-180 000	-280 000
ÅRSRESULTAT		642 742	-2 243 909	-3 409 000	-5 381 900
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 243 909		
Reduksjon udekket tap		642 742	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	718 665	771 439
SUM ANLEGGSMIDLER		718 665	771 439
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		105	0
Andre kortsiktige fordringer	14	84 040	318 520
Driftskonto OBOS-banken		404 167	391 034
Sparekonto OBOS-banken		3 078 798	3 872 121
SUM OMLØPSMIDLER		3 567 110	4 581 674
SUM EIENDELER		4 285 775	5 353 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 220 819	-3 863 561
SUM EGENKAPITAL		-3 220 819	-3 863 561
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 399 645	8 108 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 399 645	8 108 855
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 737	54 031
Leverandørgjeld		74 955	1 052 503
Påløpte renter		1 257	1 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 949	1 107 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 285 775	5 353 113
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			



Nordre Follo, 06.04.2022
Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Øyvind Graham/s/

Jonas Aune/s/

Lisbeth Irene Hansen/s/

Michael Leen/s/

Hilde Skjeggestad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 914 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 914 008

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntektsføring av reskontro	190
SUM ANDRE INNTEKTER	190

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 189
--	---------

Kvernaas Arkitekter AS	-100 994
------------------------	----------

SUM KONSULENTHONORAR	-122 182
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 555
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-54 210
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 141
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-36 600
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 750
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 108
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-379 364
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-256 183
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-52 030
-------------------	---------

Kommunale avgifter	-123 012
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-431 225
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 356
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 256
-----------------------------	---------

Vaktmestertjenester	-110 172
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-84 988
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-236
--------------------------	------



Kontor- og datarekvisita	-1 609
Trykksaker	-3 425
Andre kontorkostnader	-2 425
Porto	-4 128
Bank- og kortgebyr	-3 542
Velferdskostnader	-1 315
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 451

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 677
Andre renteinntekter	22 353
SUM FINANSINTEKTER	29 030

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-200 608
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 353
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 369
SUM FINANSKOSTNADER	-228 330

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

LÅN SAMEIERNE	718 665
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	718 665

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utestående renter og avdrag på lån per 31.12	25 248
Viderefakturert strøm for mai til desember	58 792
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	84 040

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-10 725 000	
Nedbetalt tidligere	3 649 520	
Nedbetalt i år	446 880	
		-6 628 600

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 828 561	
Nedbetalt i år	52 774	
		-718 665

OBOS Banken 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-2 182 866	
Nedbetalt tidligere	1 920 930	
Nedbetalt i år	209 556	
		-52 380

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 399 645**



Styret foreslår følgende årsmøtesaker:

A) Styret ber om lov til å bruke inntil kr 50 000,- på å utrede kost / nytteverdi for etablering av solcellepanel ifbm med bytte av takpapp som sannsynligvis må gjøres innen 2024 uansett.

B) Styret ser at sammenlignbart styrehonorar i Nordre Skrenten 1 er på 137.500 i 2021. Styrehonoraret er ikke endret på 2 år, så styret foreslår å legge seg mellom størrelsen på styrehonoraret i Sameiene Nordre Skrenten 1 og 4 i 2022. Dvs at vi foreslår honorar på kr 130 000,- til fordeling i styret.

Det har vært mye arbeid de siste årene bl.a. på grunn av større tiltak og på grunn av at det er en betydelig vedlikeholdsbyrde i et eldre sameie.



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589994. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Søndre Skrenten 3 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



ÅRSRAPPORT FOR 2021 GARASJEHUSET

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Trondstad	Søndre Skrenten 12
Styremedlem	Knut Erik Fotland	Søndre Skrenten 38
Styremedlem	Håkon Sørvik	Søndre Skrenten 3 A
Styremedlem	Chris Andreas Wullf	Søndre Skrenten 3 F
Varamedlem	Liv Skogstad	Søndre Skrenten 3 D
Varamedlem	Randi Knudsen	Søndre Skrenten 16

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 0 kvinner.

Generelle opplysninger om Garasjehuset Søndre Skrenten

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

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

Garasjehuset Søndre Skrenten har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har i innværende periode ikke avholdt fysiske styremøter, men har kommunisert ved bruk av e-post, telefon og i direkte kontakt under «koronaavstand».

Bruken av gjesteparkeringen har i innværende periode ikke vært noe stort problem, derfor verd å bemerke, og håper at det kan vedvare.

Ei-billading

Ladeanlegget stod ferdig til bruk medio juni. Det har fungert uten driftsproblemer og pr primo april 22 er det etablert totalt 27 ladebokser på anlegget. Eier av den enkelte ladeboks har avtale direkte med leverandøren Cirkle K som fører oversikt over den enkeltes forbruk og står også for utfakturering av medgått strøm. Dette beløpet overføres så samlet til garasjesameiet.

Vi har noen mindre forhold som vi vil kreve rettet av Cirkle K, men er generelt fornøyd med leveranse og service derfra.

Vedlikehold

Kommende år bør benyttes til vedlikehold av fasadeb mot vest, da den nå er mere synlig for omgivelsene etter at der er tynnet ut i vegetasjonen på vestsiden. Det bør også rustbehandles på alle veggstolpene, der disse går ned i betongen. Det har vært gjort en gang tidligere, for noen år siden, men det er nå tid for ny behandling.

Man må også gå over dekkene på tak og i mellometasjen med tanke på sprekker/ lekkasje. I tillegg også utbedre eventuelle lekkasjer/ sprekker i takene i underetg. og mellommetg.

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

Budsjett 2022

På bakgrunn av forhold nevnt i foregående punkt, generelt behov for å etablere en buffer for uforutsette utgifter samt økte strømutfgifter, ser garasjestyret det nødvendig å øke fellesutgiftene med 10 % for 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **471 527,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd infrastruktur ladeplasser..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-584 529**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak installering av ladeanlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-135 355** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 685 206,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med, ca, kr 1500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Garasjehuset Søndre Skrenten.

Lån

Garasjehuset Søndre Skrenten har lån gjennom Sameiet Søndre Skrenten 3. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.6.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 135.355. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	409 424	401 933	417 000	440 995
Andre inntekter	3	62 103	87	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		471 527	402 020	417 000	440 995
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 500	-4 500
Revisjonshonorar	5	-4 563	-4 250	-4 500	-5 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-32 275	-31 425	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-9 013	-7 560	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-345 182	-20 325	-55 000	-55 000
Forsikringer		-19 454	-18 851	-20 000	-21 000
Energi/fyring		-87 402	-27 725	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	8	-52 411	-51 112	-101 000	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-584 529	-195 477	-308 000	-314 500
DRIFTSRESULTAT		-113 002	206 543	109 000	126 495
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	363	1 000	1 000
Finanskostnader	9	-22 353	-25 982	-80 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 353	-25 619	-79 000	-79 000
ÅRSRESULTAT		-135 355	180 924	30 000	47 495
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	79 028		
Til opptjent egenkapital		0	101 896		
Fra opptjent egenkapital		-101 896	0		
Udekket tap		-33 459	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 207	0
Driftskonto OBOS-banken		776 965	919 924
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 000	15 000
SUM OMLØPSMIDLER		793 172	934 924
SUM EIENDELER		793 172	934 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	101 896
Udekket tap	10	-33 459	0
SUM EGENKAPITAL		-33 459	101 896
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	718 665	771 439
SUM LANGSIKTIG GJELD		718 665	771 439
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 518	5 879
Leverandørgjeld		469	875
Skyldige offentlige avgifter	12	19 230	19 230
Annen kortsiktig gjeld	13	85 749	35 606
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 966	61 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		793 172	934 924
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Nordre Follo, 06. 04. 2022

Styret i Sameiet Garasjehuset Søndre Skrenten

Roar Trondstad/s/

Håkon Sørvik/s/

Chris Andreas Wulff/s/

Knut Erik Fotland/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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	285 936
Parkering	130 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	416 688

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	409 424

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inntektsført kundereskontro	3
Tilskudd i forbindelse med oppføring av ladeplasser.	62 100
SUM ANDRE INNETEKTER	62 103

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 013
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 013
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-323 082
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 100
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-345 182
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-47 348
------------	---------

Porto	-1 482
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 581
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 411
----------------------------------	----------------

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Sameiet Søndre Skrenten	-22 353
---	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-22 353
----------------------------	----------------

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****LÅN SAMEIERNE**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 2013	-2 620 764
Nedbetalt tidligere	1 849 325
Nedbetalt i år	52 774
	-718 665
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-718 665

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 230

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-1 889
Avdrag og renter per 31.12.21	-25 068
Avsatt strøm for Mai - desember	-58 792
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-85 749





4138 Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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