



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 279 012  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SUNDBY BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### 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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 685 936        | 1 688 916        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 685 936</b> | <b>1 688 916</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 102 690          | 94 010           |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 566 583        | 1 677 695        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 669 273</b> | <b>1 771 705</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>16 663</b>    | <b>-82 789</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 2 596            | 7 455            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>2 596</b>     | <b>7 455</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 175 924          | 202 823          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>175 924</b>   | <b>202 823</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-173 328</b>  | <b>-195 369</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -156 665         | -278 158         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 1 093 994        | 1 093 994        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 1 093 994        | 1 093 994        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 1 093 994        | 1 093 994        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 4 319            | 2 294            |
| Andre fordringer                           |      | 93 082           | 89 653           |
| Sum fordringer                             |      | 97 401           | 91 947           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 674 437          | 1 124 288        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 674 437          | 1 124 288        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 771 839          | 1 216 235        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 865 833</b> | <b>2 310 229</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 3 450 633         | 3 293 968         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-3 450 633</b> | <b>-3 293 968</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-3 450 633</b> | <b>-3 293 968</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 5 279 757         | 5 578 199         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>5 279 757</b>  | <b>5 578 199</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>5 279 757</b>  | <b>5 578 199</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 984               | 976               |
| Leverandørgjeld                          |      | 27 119            | 13 971            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 8 606             | 11 051            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>36 709</b>     | <b>25 998</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>5 316 466</b>  | <b>5 604 197</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 865 833</b>  | <b>2 310 229</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396519

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 871 279 012  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SUNDBY BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

**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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 871 279 012  
SUNDBY BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 685 936        | 1 688 916        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 685 936</b> | <b>1 688 916</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 102 690          | 94 010           |
| Annen driftskostnad                          |             | 1 566 583        | 1 677 695        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 669 273</b> | <b>1 771 705</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>16 663</b>    | <b>-82 789</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 2 596            | 7 455            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>2 596</b>     | <b>7 455</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 175 924          | 202 823          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>175 924</b>   | <b>202 823</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-173 328</b>  | <b>-195 369</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -156 665         | -278 158         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-156 665</b>  | <b>-278 158</b>  |



Organisasjonsnr: 871 279 012  
SUNDBY BOLIGSAMEIE

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 1 093 994        | 1 093 994        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      |                  |                  |
|  |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 1 093 994        | 1 093 994        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 4 319            | 2 294            |
| Andre fordringer                           |      | 93 082           | 89 653           |
| Sum fordringer                             |      | 97 401           | 91 947           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      |                  |                  |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 674 437          | 1 124 288        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 771 839          | 1 216 235        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 865 833</b> | <b>2 310 229</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>                |      |                  |                  |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap                       | 3 450 633         | 3 293 968         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-3 450 633</b> | <b>-3 293 968</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-3 450 633</b> | <b>-3 293 968</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5 279 757         | 5 578 199         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>5 279 757</b>  | <b>5 578 199</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>5 279 757</b>  | <b>5 578 199</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 984               | 976               |
| Leverandørgjeld                   | 27 119            | 13 971            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 8 606             | 11 051            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>36 709</b>     | <b>25 998</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>5 316 466</b>  | <b>5 604 197</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>1 865 833</b>  | <b>2 310 229</b>  |



Organisasjonsnr: 871 279 012  
SUNDBY BOLIGSAMEIE

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

7049 Sundby Boligsameie





## Til seksjonseierne i Sundby Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 24 mai 2022 kl. 18.00 i bomberommet i Fergevegen 5E.**

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 Sundby Boligsameie 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 Sundby Boligsameie  
avholdes tirsdag 24 mai 2022 kl. 18.00 i bomberommet i Fergevegen 5E.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Rælingen, 26.04.2022  
Styret i Sundby Boligsameie

Glenn Barath Jensen /s/    Camilla Hernes /s/    Geir Arne Kaiander /s/    Jan Erik Simonsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                     |                   |
|-------------|---------------------|-------------------|
| Leder       | Glenn Barath Jensen | Fergevegen 5 B    |
| Styremedlem | Camilla Hernes      | Fergevegen 5 E    |
| Styremedlem | Geir Arne Kaiander  | Kvennhusvegen 5 B |
| Styremedlem | Jan Erik Simonsen   | Kvennhusvegen 3 E |
| Varamedlem  | Hege Martinsen      | Fergevegen 5 C    |
| Varamedlem  | Espen Sektnan       | Kvennhusvegen 5 C |

### Valgkomiteen

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Live Agasøster Bråss | Fergevegen 5 E |
| Edvin Werni          | Fergevegen 5 B |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sundby Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sundby Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871279012, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Kvennhusvegen 1 - 5  
Fergevegen 5

Gårds- og bruksnummer:  
102 33

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

Sundby Boligsameie 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 7 nødvendige fysiske styremøter. Styret har gjennom 2021 hatt mer kommunikasjon digitalt for begrense fysiske møter grunnet covid-19.

Behandlet 53 saker, samt diverse mailkorrespondanse med beboere og entreprenører.

Gjennomført pålagt lekeplasskontroll av autorisert kontrollør, Aktiv Areal AS.

Aktiv Brannvern AS har gjennomført en gjennomgang av brannsikkerhetsutstyr.

Oppgradert og bygget ut eksisterende strømtilførsel i Kvennhusvegen for å dekke dagens behov.

Inngått avtale med Hesselberg Tak om årlig kontroll av tak på blokk og rekkehus.

Styret har siden 2018 aktivt jobbet for å kartlegge og komme fram til en løsning på rydding av skogen mellom Sundby Boligsameie og Sundenga Boligsameie. Styret har vært på flere befaringer i skråningen med Sundenga rundt trefelling. Sundby rekvirerte Løvlien Georåd AS til å utføre grunnundersøkelser i skråningen. Resultatet av undersøkelsen avdekket et behov for sikring av skråning i tilfelle der samtlige trær tas ned. En aborist har vært på befaring etter anbefaling av Løvlien Georåd AS og mener de fleste trær kan tas ned uten fare for ras grunnet rotsystem og typen trær som er i skråningen. En avtale med Nedre Aamodt Selveierlag om bruk av deres eiendom for frakt av trær ned fra skråning er gjort for å holde kostnadene nede. Prosjektet er planlagt ferdigstilt månedsskifte april-mai 2022.

Fått lagt ny epoxy langs balustrade i Fergevegen 5 da gammel epoxy hadde sprukket opp og løsnet flere steder.

Oppgradert kabelnett til Docsis 3.1 i forbindelse med oppgradering av hastigheter for internett og tv.



## 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 1 685 936,-.

Dette er noe lavere enn budsjettert.

Se note 3 i regnskapet for oversikt over andre inntekter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 669 273,-

Dette er høyere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 156 665,- 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 735 130,-

## 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 247 500 til vedlikehold.

### 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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sundby Boligsameie.



**Lån**

Sundby Boligsameie har lån i OBOS-banken.

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 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sundby Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sundby Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K8KTD-WK3E-FEZLW-U8LAD-TXW02-6FPC0



**SUNDBY BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 871 279 012, KUNDENR. 7049**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 623 108         | 1 623 108         | 1 628 000         | 1 807 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 62 828            | 65 808            | 60 000            | 60 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 685 936</b>  | <b>1 688 916</b>  | <b>1 688 000</b>  | <b>1 867 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -12 690           | -9 010            | -11 985           | -12 690           |
| Styrehonorar                       | 5    | -90 000           | -85 000           | -85 000           | -90 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -16 525           | -12 828           | -13 500           | -13 500           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -98 458           | -95 730           | -101 000          | -104 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -54 985           | -932              | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -522 693          | -789 824          | -475 000          | -247 500          |
| Forsikringer                       |      | -190 248          | -183 032          | -193 000          | -200 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -95 942           | -63 293           | -75 000           | -100 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -316 338          | -275 137          | -280 000          | -330 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -271 394          | -256 919          | -288 650          | -332 900          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 669 273</b> | <b>-1 771 705</b> | <b>-1 533 135</b> | <b>-1 440 590</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>16 663</b>     | <b>-82 789</b>    | <b>154 865</b>    | <b>426 410</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 2 596             | 7 455             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -175 924          | -202 823          | -175 000          | -175 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-173 328</b>   | <b>-195 369</b>   | <b>-175 000</b>   | <b>-175 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-156 665</b>   | <b>-278 158</b>   | <b>-20 135</b>    | <b>251 410</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -156 665          | -278 158          |                   |                   |



## SUNDBY BOLIGSAMEIE ORG.NR. 871 279 012, KUNDENR. 7049

### BALANSE

|                                  | Note | 2021              | 2020              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 13   | 1 093 994         | 1 093 994         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>1 093 994</b>  | <b>1 093 994</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 11 206            | 10 568            |
| Kundefordringer                  |      | 4 319             | 2 294             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 81 876            | 79 085            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 31 147            | 8 759             |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 643 291           | 1 115 530         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>771 839</b>    | <b>1 216 235</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 865 833</b>  | <b>2 310 229</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Udekket tap                      | 14   | -3 450 633        | -3 293 968        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-3 450 633</b> | <b>-3 293 968</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15   | 5 279 757         | 5 578 199         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>5 279 757</b>  | <b>5 578 199</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 8 606             | 5 247             |
| Leverandørgjeld                  |      | 27 119            | 13 971            |
| Påløpte renter                   |      | 984               | 976               |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                 | 5 804             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>36 709</b>     | <b>25 998</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 865 833</b>  | <b>2 310 229</b>  |
| Pantstillelse                    |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                 |



Rælingen, 26.04.2022  
Styret i Sundby Boligsameie

Glenn Barath Jensen /s/

Camilla Hernes /s/

Geir Arne Kaiander /s/

Jan Erik Simonsen /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 194 792        |
| Kabel-tv                             | 264 600          |
| Garasje                              | 93 600           |
| Trappevask for Fergeveien 5          | 59 520           |
| Leietillegg påbygg                   | 15 396           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 627 908</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -4 800           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 623 108</b> |

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

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Lading av el-bil           | 31 289        |
| Nettinnbetalinger          | 30 675        |
| Nøkler                     | 864           |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>62 828</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -12 690        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-12 690</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 2020/2021, og er på kr 90 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 741, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 525.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 353         |
| Andre konsulentonorarer, Løvlien Georåd AS     | -46 633        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-54 985</b> |

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

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -224 616        |
| Drift/vedlikehold elektro          | -282 029        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg  | -3 685          |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -2 363          |
| Egenandel forsikring               | -10 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-522 693</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi           | -84 612        |
| Andre fyringskostnader     | -11 330        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-95 942</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell                  | -7 783          |
| Lyspærer og sikringer            | -431            |
| Vaktmestertjenester              | -89 006         |
| Renhold ved firmaer              | -73 016         |
| Snørydding                       | -44 902         |
| Gressklipping                    | -46 223         |
| Andre fremmede tjenester         | -149            |
| Trykksaker                       | -1 176          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -500            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -741            |
| Andre kontorkostnader            | -198            |
| Porto                            | -1 862          |
| Kontingenter                     | -2 050          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 357          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-271 394</b> |

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

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 2 036        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 560          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>2 596</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -175 349        |
| Renter på leverandørgjeld            | -575            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-175 924</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2004 | 1 093 994        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>1 093 994</b> |

Gnr.102/bnr.33

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 20 år.

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2015                   | -6 874 811        |
| Nedbetalt tidligere                | 1 296 612         |
| Nedbetalt i år                     | 298 442           |
|                                    | -5 279 757        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-5 279 757</b> |



## 1. Godtgjørelse til styret

**Forslagstiller:** Valgkomiteen

**Saksinformasjon:** Godtgjørelse for styret foreslås for perioden 2021/2022 satt til det samme som for 2020/2021, 90.000,-.

**Styrets innstilling:** Foreslås økt til 95.000,- basert på arbeidsmengde i forbindelse med prosjekter som økt strømkapasitet i rekkehusene og skråningen mellom Sundby og Sundenga.





## Annem 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.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565629. 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 skadeområdet 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.

### 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

|           |   |                               |
|-----------|---|-------------------------------|
| 2021/2022 | Oppgradert og bygget ut eksisterende strømtilførsel               | I Kvennhusvegen 1-3-5         |
| 2021      | Oppgradert kabelnett til Docsis 3.1 (Telia).                      | I Fergevegen og Kvennhusvegen |
| 2021      | Lagt ny epoxy på balustrade                                       | I Fergevegen                  |
| 2020      | 2020 Skiftet 5 inngangspartier                                    | I Kvennhusvegen               |
| 2020      | Oppgradert eksisterende hovedtavle for å dekke dagens strøm behov | I Fergevegen                  |
| 2018      | Utbedret avvik i inngangspartier                                  | I Kvennhusvegen               |
| 2018      | Satt opp 6 ladepunkter for hybrid/elbil                           | I Fergevegen og Kvennhusvegen |
| 2018      | Asfaltert parkeringsplasser/gårdsplass                            | I Fergevegen                  |
| 2017      | Skiftet hovedtavle  | I Fergevegen                  |
| 2016      | Rehabiliterert balustrade   | I Fergevegen                  |
| 2015      | Bytte av dører og vinduer   | I Fergevegen og Kvennhusvegen |
| 2012      | Oppgangsdørene skiftet  | I Fergevegen og Kvennhusvegen |



7049 Sundby Boligsameie

## 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: Sundby Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [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.