



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 536 988  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		800 040	772 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>800 040</b>	<b>772 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	64 501
Annen driftskostnad		600 267	633 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>645 908</b>	<b>697 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 132</b>	<b>75 151</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		765	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>765</b>	<b>22</b>
Annen finanskostnad		20 357	17 855
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 357</b>	<b>17 855</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 592</b>	<b>-17 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		134 540	57 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 680	56 576
Sum fordringer		58 680	56 576
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 867	201 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 867	201 813
Sum omløpsmidler		373 547	258 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>373 547</b>	<b>258 389</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		62 358	196 898
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-62 358</b>	<b>-196 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-62 358</b>	<b>-196 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		380 395	425 788
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>380 395</b>	<b>425 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>380 395</b>	<b>425 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128	93
Leverandørgjeld		21 617	2 482
Skyldige offentlige avgifter			216
Annen kortsiktig gjeld		33 765	26 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 510</b>	<b>29 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>435 905</b>	<b>455 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>373 547</b>	<b>258 389</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477687

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 536 988  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 917 536 988  
EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		800 040	772 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>800 040</b>	<b>772 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	64 501
Annen driftskostnad		600 267	633 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>645 908</b>	<b>697 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 132</b>	<b>75 151</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		765	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>765</b>	<b>22</b>
Annen finanskostnad		20 357	17 855
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 357</b>	<b>17 855</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 592</b>	<b>-17 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		134 540	57 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>



Organisasjonsnr: 917 536 988  
EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 680	56 576
Sum fordringer		58 680	56 576
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 867	201 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 867	201 813
Sum omløpsmidler		373 547	258 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>373 547</b>	<b>258 389</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		62 358	196 898
Sum opptjent egenkapital		-62 358	-196 898



Sum egenkapital	-62 358	-196 898
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	380 395	425 788
Sum annen langsiktig gjeld	380 395	425 788
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>380 395</b>	<b>425 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	128	93
Leverandørgjeld	21 617	2 482
Skyldige offentlige avgifter		216
Annen kortsiktig gjeld	33 765	26 708
Sum kortsiktig gjeld	55 510	29 499
<b>Sum gjeld</b>	<b>435 905</b>	<b>455 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>373 547</b>	<b>258 389</b>



Organisasjonsnr: 917 536 988  
EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 5. juni 2023

Selskapsnummer: 4219





## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4219>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Eierseksjonsse. Sønderhagen 5**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Styret foreslår å velge Kirsti Jøines fra Obos som møteleder. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Renate Engebretsen Bjørneseth og Lajla Svartbekk er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsregnskapet ble gjort opp med et årsresultat på 134 540 kroner.  
Arbeidskapitalen ved årets slutt var 318 037 kroner.

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat, 134 540 kroner, til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 4219 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 40 000 kroner. Styret bestemmer selv fordelingen av honoraret.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kroner. Styret bestemmer selv fordelingen av honoraret.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Silje Nordhagen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jenny Elin Pedersen	Sørjordet 21
Styremedlem	Renate Engebretsen Bjørneseth	Sørjordet 73
Styremedlem	Lajla Svartbekk	Sørjordet 93
Varamedlem	Silje Nordhagen	Sørjordet 79

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sonderhagen5@gmail.com](mailto:sonderhagen5@gmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

Sameiet består av 40 seksjoner.

Eierseksjonsse. Sønderhagen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917536988, og ligger i STANGE kommune

Gårds- og bruksnummer:

96      171

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

Eierseksjonsse. Sønderhagen 5 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



### Styrets arbeid

Dugnader gjennomført 11. mai og 17. september.

Befaring av utvendig boligmasse 1. september.

Gressklipping utføres av Renate og Jenny gjennom sommeren.

Klippingen utføres uten kostnad for sameiet.

Avholdt fire styremøter, i tillegg til kontakt på Messenger i saker som ikke krever vedtak.

Div. forsikringssaker meldes til OBOS forsikring.

Forhandlinger med Telenor om pris på tv/nett, og nytt utstyr.

Skifte av lyspærer.

Økning av felleskostnader for å møte prisvekst, og for å kunne sette av penger til nødvendig vedlikehold for de kommende år.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes at det ikke har vært uforutsett vedlikehold av større art i 2022.

### Resultat

Årets resultat er 134 540 kroner og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var 318 037 kroner.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Stange kommune**

Det er budsjettert med 125 000 kroner til kommunale avgifter i 2023.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonsse. Sønderhagen 5.

### **Lån**

Eierseksjonsse. Sønderhagen 5 har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Som følge av lønns- og prisvekst har forretningsførerhonoraret økt med 4,2% for 2023. I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene  
Fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 5. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Végarð H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5 ORG.NR. 917 536 988, KUNDENR. 4219

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	800 040	772 960	800 000	920 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>800 040</b>	<b>772 960</b>	<b>800 000</b>	<b>920 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-24 501	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 000	-5 600	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 985	-99 015	-102 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-330	-3 808	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 627	-72 427	-95 000	-32 000
Forsikringer		-77 398	-72 678	-77 000	-85 000
Kommunale avgifter	8	-122 490	-118 910	-125 000	-155 000
Energi/fyring		-6 796	-8 990	-9 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 320	-213 118	-220 000	-235 000
Andre driftskostnader	9	-59 321	-38 763	-44 500	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-645 908</b>	<b>-697 809</b>	<b>-729 500</b>	<b>-735 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>154 132</b>	<b>75 151</b>	<b>70 500</b>	<b>185 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	765	22	0	0
Finanskostnader	11	-20 357	-17 855	-16 000	-22 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-19 592</b>	<b>-17 833</b>	<b>-16 000</b>	<b>-22 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>134 540</b>	<b>57 318</b>	<b>54 500</b>	<b>163 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		134 540	57 318		



## EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 5 ORG.NR. 917 536 988, KUNDENR. 4219

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	1 496
Forskuddsbetalte kostnader		58 680	55 080
Driftskonto OBOS-banken		215 257	197 580
Driftskonto OBOS-banken II		4 241	4 234
Sparekonto OBOS-banken		95 370	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>373 547</b>	<b>258 389</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>373 547</b>	<b>258 389</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-62 358	-196 898
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-62 358</b>	<b>-196 898</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	380 395	425 788
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>380 395</b>	<b>425 788</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 230	25 108
Leverandørgjeld		21 617	2 482
Skyldige offentlige avgifter		0	216
Påløpte renter		128	93
Annen kortsiktig gjeld	14	12 535	1 600
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 510</b>	<b>29 499</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>373 547</b>	<b>258 389</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Stange, 03.05.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5

Jenny Elin Pedersen /s/

Renate E. Bjørneseth /s/

Lajla Svartbekk /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	800 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>800 040</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -330

**SUM KONSULENTHONORAR -330**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -739

Kostnader dugnader -888

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 627**

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift -122 490

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -122 490**

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

Verktøy og redskaper -12 369

Driftsmateriell -3 669

Lyspærer og sikringer -2 140

Snørydding -36 875

Andre fremmede tjenester -632

Andre kontorkostnader -229

Bank- og kortgebyr -2 906

Velferdskostnader -500

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -59 321**

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken 333

Renter av sparekonto i OBOS-banken 370

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 62

**SUM FINANSINTEKTER 765**

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 357
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-20 357</b>

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-517 000
Nedbetalt tidligere	91 212
Nedbetalt i år	45 393
	-380 395
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-380 395</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-35
Påløpte kostnader	-12 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 535</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591529. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 5.06.23

**Selskapsnummer:** 4219 **Selskapsnavn:** Eierseksjonsse. Sønderhagen 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kirsti Jøines er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Renate Engebretsen Bjørneseth og Lajla Svartbekk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kroner. Styret bestemmer selv fordelingen av honoraret.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Silje Nordhagen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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