



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 248 664  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3  
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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### 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, 04.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		626 911	676 142
<b>Sum inntekter</b>		<b>626 911</b>	<b>676 142</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	22 133
Annen driftskostnad		664 475	390 988
<b>Sum kostnader</b>		<b>710 115</b>	<b>413 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-83 204</b>	<b>263 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		708	2 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>708</b>	<b>2 521</b>
Annen finanskostnad		40 234	38 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 234</b>	<b>38 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 526</b>	<b>-36 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-122 730	226 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 001
Andre fordringer		64 279	35 325
Sum fordringer		64 279	41 326
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		799 829	726 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		799 829	726 911
Sum omløpsmidler		864 108	768 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>864 108</b>	<b>768 237</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		223 351	100 621
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-223 351</b>	<b>-100 621</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-223 351</b>	<b>-100 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 054 466	833 961
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 054 466</b>	<b>833 961</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 054 466</b>	<b>833 961</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229	176
Leverandørgjeld		16 719	23 743
Annen kortsiktig gjeld		16 045	10 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 993</b>	<b>34 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 087 459</b>	<b>868 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>864 108</b>	<b>768 237</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281857

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 248 664  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3  
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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 922 248 664  
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		626 911	676 142
<b>Sum inntekter</b>		<b>626 911</b>	<b>676 142</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	22 133
Annen driftskostnad		664 475	390 988
<b>Sum kostnader</b>		<b>710 115</b>	<b>413 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-83 204</b>	<b>263 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		708	2 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>708</b>	<b>2 521</b>
Annen finanskostnad		40 234	38 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 234</b>	<b>38 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 526</b>	<b>-36 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-122 730	226 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>



Organisasjonsnr: 922 248 664  
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 001
Andre fordringer		64 279	35 325
Sum fordringer		64 279	41 326
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		799 829	726 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		799 829	726 911
Sum omløpsmidler		864 108	768 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>864 108</b>	<b>768 237</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		223 351	100 621
Sum opptjent egenkapital		-223 351	-100 621



Sum egenkapital	-223 351	-100 621
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 054 466	833 961
Sum annen langsiktig gjeld	1 054 466	833 961
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 054 466</b>	<b>833 961</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	229	176
Leverandørgjeld	16 719	23 743
Annen kortsiktig gjeld	16 045	10 978
Sum kortsiktig gjeld	32 993	34 897
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 087 459</b>	<b>868 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>864 108</b>	<b>768 237</b>



Organisasjonsnr: 922 248 664  
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 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

7859 Sameiet Øyen Nordre Trinn 3





## **Til seksjonseierne i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3**

### **Velkommen til årsmøte, onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 i Tomter Idrettshus.**

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 Øyen Nordre Trinn 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 Øyen Nordre Trinn 3  
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 i Tomter Idrettshus.**

---

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 FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Carport for leiligheter
  - B) Varmepumper
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Tomter, 17.03.2022  
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Tarje Nyberg Karlsen/s/      Steinar Remi Jensen/s/

Per Moe/s/      Steinar Olsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Tarje Nyberg Karlsen	Skogfaret 97	2021-2023
Styremedlem	Steinar Remi Jensen	Skogfaret 93	2021-2023
Styremedlem	Per Moe	Skogfaret 61	2021-2022
Styremedlem	Steinar Olsen	Skogfaret 83	2021-2023
Varamedlem	Hedda Steen Stefansson	Skogfaret 85	2021-2022

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922248664, og ligger i INDRE ØSTFOLD kommune med følgende adresse:

Skogfaret 61-113 (oddetall)

Gårds- og bruksnummer:

807 301

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

Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 har ingen fast 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

- Overføring av pågående saker fra forrige styre
- Reklamasjon knyttet til maling etter utskifting av panel utført av BW
- Slutføring av ladeanlegg til elbiler for leilighetene
- Styremøter, økonomikontroll og behandling av henvendelser fra seksjonseiere
- Inngåelse av avtale for snørydding 2021/2022
- Arbeid med felles bod (maling, beslag, drenering)
- Innkjøp og montering av stige til feier
- Forberedelse til årsmøte



## 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 626 911.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt for seksjonene 1-16 i forbindelse med etablering av infrastruktur ladeanlegg elbil.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for en lysstøple som ble kjørt ned i forbindelse med snørydding.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 710 115.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes etablert infrastruktur for elbillading for leilighetene (seksjon 1-16). Investeringen dekkes i sin helhet av leilighetene gjennom økte fellesutgifter.

Posten ladepunkt og andre driftskostnader som blant annet er kostnader til snørydding bidrar til økte utgifter sammenlignet med budsjett.

Det var lavere kostnader til konsulenthonorar enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 122 730 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 831 115.

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 47 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

**Energikostnader**

Sameiet har ikke utgifter til energi/strøm for belysning, oppvarming etc i fellesarealer og lignende.

Vi har etablert en strømmåler for felles ladeanlegg. Hver enkelt bruker betaler for sitt forbruk. Styret fastsetter prisen per kilowatttime slik at inntektene og utgiftene er i balanse.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 6 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3.

**Lån**

Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 har 2 lån i OBOS-banken

Det første er for hele sameiet og lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 % og løpetiden er 7 år. Det andre lånet er knyttet opp til leilighetene, seksjon 1-16 for etablering av infrastrukturen for elbillading og lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,95 % og løpetiden er 5 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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, men leilighetene seksjon 1 til 16 fikk en økning på grunn av lån og etablering av elbillading pålydende kr. 500 fra august 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

## Uavhenglig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 122.730. 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 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

Bankgrø:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

ÅRSREGNSKAPET ER GJELDENDE FRA 01.01.2021 TIL 31.12.2021. ÅRSREGNSKAPET ER GJELDENDE FRA 01.01.2021 TIL 31.12.2021. ÅRSREGNSKAPET ER GJELDENDE FRA 01.01.2021 TIL 31.12.2021.





**SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3**  
**ORG.NR. 922 248 664, KUNDENR. 7859**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	606 760	539 892	567 000	663 000
Ladepunkt		4 138	0	0	0
Andre inntekter	3	16 013	136 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>626 911</b>	<b>676 142</b>	<b>567 000</b>	<b>663 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-2 133	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-20 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 063	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 158	-73 075	-77 000	-77 800
Konsulenthonorar	7	-42 485	-27 667	-155 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-405 985	-189 730	-275 000	-47 500
Forsikringer		-79 578	-66 366	-69 000	-86 000
Ladepunkt		-18 577	0	0	0
Energi/fyring		0	0	0	-1 000
Andre driftskostnader	9	-38 443	-30 088	-31 500	-47 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-710 115</b>	<b>-413 121</b>	<b>-659 500</b>	<b>-319 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-83 204</b>	<b>263 021</b>	<b>-92 500</b>	<b>343 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	708	2 521	1 500	1 000
Finanskostnader	11	-40 234	-38 591	-30 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-39 526</b>	<b>-36 070</b>	<b>-28 500</b>	<b>-36 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-122 730</b>	<b>226 950</b>	<b>-121 000</b>	<b>307 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	226 950		
Udekket tap		-122 730	0		



**SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3**  
**ORG.NR. 922 248 664, KUNDENR. 7859**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 259
Kundefordringer		0	6 001
Forskuddsbetalte kostnader		64 279	33 066
Driftskonto OBOS-banken		254 730	286 658
Sparekonto OBOS-banken		545 099	440 254
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>864 108</b>	<b>768 237</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>864 108</b>	<b>768 237</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-223 351	-100 621
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-223 351</b>	<b>-100 621</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 054 466	833 961
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 054 466</b>	<b>833 961</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 213	9 158
Leverandørgjeld		16 719	23 743
Påløpte renter		229	176
Annen kortsiktig gjeld	14	5 832	1 820
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 993</b>	<b>34 897</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>864 108</b>	<b>768 237</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tomter, 17.03.2022  
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Tarje Nyberg Karlsen/s/

Steinar Remi Jensen/s/

Per Moe/s/

Steinar Olsen/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	566 760
Lån Leiligheter	40 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>606 760</b>

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

Viderefakturert KSA Anlegg AS, montering lysstolpe	16 013
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 013</b>

**NOTE: 4****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 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 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

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

Juridisk bistand	-20 244
OBOS Prosjekt AS	-15 232
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 009
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 485</b>

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

Hovedentreprenør, Lund Anlegg	-176 456
Elektroinstallatør, Elektriker Gruppen og Elvia	-254 518
Offentlige tilskudd, Viken Fylkeskommune	68 500
<b>SUM INFRASTRUKTUR LADEANLEGG</b>	<b>-362 474</b>
Drift/vedlikehold elektro	-16 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 989
Egenandel forsikring	-13 725
Kostnader dugnader	-6 784
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-405 985</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 310
Snørydding	-31 697
Trykksaker	-84
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-597
Bank- og kortgebyr	-2 754
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-38 443</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	708
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>708</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 085
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-40 234</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. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	166 039	
Nedbetalt i år	136 575	
		-697 386

Obos Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,95 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	42 920	
		-357 080

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 054 466</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

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

Påløpte kostnader, strøm desember	-5 832
-----------------------------------	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 832</b>
-----------------------------------	---------------

---



## INNKOMNE FORSLAG

### **FORSLAG A) Carport for leiligheter**

Forslagstiller: Unni Synøve Roås Larsen

Saksinformasjon: Kan styret undersøke om det er mulig å sette opp carport ved parkeringsplassene med ladepunktene våre.  
Jeg er veldig interessert, og sikkert mange med meg.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at årsmøtet foretar en avstemning om dette er noe styret skal jobbe videre med.

### **FORSLAG B) Varmepumper**

Forslagstiller: Anders Jacobsen

Saksinformasjon: Vi ønsker å sette opp varmpumpe hos oss i Skogfaret 81, vi har ikke sett noe retningslinjer eller regler for varmpumpe i sameiet og lurer på om det er noe vi kan sette opp?

Har sett at de kommer i flere forskjellige farger og utførelser, om det er noen andre faktorer som spiller inn ønsker vi å vite om dem. (Produsent, støy... etc.)  
Vi har ikke vært i kontakt med fagpersonell siden vi har vært usikker på om det er tillatt. Med tanke på plassering tror vi ville hatt det på vestenden av huset, der ville den ikke ha vært i veien for noen av de andre beboerne heller.  
Det blir veldig varmt på sommeren, og varmpumpe er rimeligere å fyre med enn panelovner på vinteren. Så det hadde vært veldig kjekt å ha.  
Eventuelt om det kan være noe som kan tas opp på årsmøtet i år.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at årsmøtet foretar en avstemning om dette er noe styret skal jobbe videre med.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Per Moe, Skogfaret 61

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Tarje Nyberg Karlsen, Skogfaret 97 (leder)

Steinar Remi Jensen, Skogfaret 93

Steinar Olsen, Skogfaret 83

**B. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Hedda Steen Stefansson, Skogfaret 85



## **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.

### **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.

### **Parkering**

Rekkehusene har egen parkering.

Leilighetene har én parkering per eierseksjon.

I tillegg er det 17 gjesteplasser og en HC-plass som deles på. Gjesteplass skal i utgangspunktet ikke brukes fast til ekstra bil.

### **Andre tjenester**

Snømåking har blitt utført av Kråkstad Snø & Anlegg AS.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige FORSIKRING med forsikringsnummer 90120126. 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.

### **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.



7859 Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**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.