



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 311 407	1 275 420
Sum inntekter		1 311 407	1 275 420
Kostnader			
Lønnskostnad		88 500	129 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 333	8 888
Annen driftskostnad		1 822 903	952 320
Sum kostnader		1 924 736	1 090 336
Driftsresultat		-613 329	185 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 327	19 084
Sum finansinntekter		20 327	19 084
Annen finanskostnad		60	106
Sum finanskostnader		60	106
Netto finans		20 267	18 978
Ordinært resultat før skattekostnad		-593 062	204 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		-593 062	204 062
Årsresultat		-593 062	204 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-593 062	204 062
Sum overføringer og disponeringer		-593 062	204 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 779	31 112
Sum varige driftsmidler		17 779	31 112
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 779	31 112
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		228 218	207 698
Sum fordringer		228 218	207 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 697	523 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 697	523 205
Sum omløpsmidler		329 915	730 903
SUM EIENDELER		347 694	762 015

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		163 774	756 835
Sum opptjent egenkapital		163 774	756 835
Sum egenkapital		163 774	756 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 821	
Skyldige offentlige avgifter		3 282	
Annen kortsiktig gjeld		42 817	5 180
Sum kortsiktig gjeld		183 920	5 180
Sum gjeld		183 920	5 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 694	762 015



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393165

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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: 996 906 086
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 311 407	1 275 420
Sum inntekter		1 311 407	1 275 420
Kostnader			
Lønnskostnad		88 500	129 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 333	8 888
Annen driftskostnad		1 822 903	952 320
Sum kostnader		1 924 736	1 090 336
Driftsresultat		-613 329	185 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 327	19 084
Sum finansinntekter		20 327	19 084
Annen finanskostnad		60	106
Sum finanskostnader		60	106
Netto finans		20 267	18 978
Ordinært resultat før skattekostnad		-593 062	204 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		-593 062	204 062
Årsresultat		-593 062	204 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-593 062	204 062
Sum overføringer og disponeringer		-593 062	204 062



Organisasjonsnr: 996 906 086
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		17 779	31 112
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		17 779	31 112
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		228 218	207 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 697	523 205
Sum omløpsmidler		329 915	730 903
SUM EIENDELER		347 694	762 015
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	163 774	756 835
Sum opptjent egenkapital	163 774	756 835
Sum egenkapital	163 774	756 835
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	137 821	
Skyldige offentlige avgifter	3 282	
Annen kortsiktig gjeld	42 817	5 180
Sum kortsiktig gjeld	183 920	5 180
Sum gjeld	183 920	5 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	347 694	762 015



Organisasjonsnr: 996 906 086
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 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.

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note



Årsmøte 2022
2693 Boligsameiet Teisenveien 3





Til seksjonseierne i Boligsameiet Teisenveien 3

Velkommen til årsmøte, 6. april 2022 kl. 18.00 ved Bryn Skole.

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 Boligsameiet Teisenveien 3 det kommende året.

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 Boligsameiet Teisenveien 3
avholdes 6. april 2022 kl. 18.00 ved Bryn Skole.**

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 overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endre fra Telia til Fiber med HomeNet.- Styret
- B) Innføring av vaktmestertjenester - Styret
- C) Bytte hoved dører til oppganger A/B og C/D – Bergseth
- D) Påstøp/Reprasjon skifer ved inngangsdører – Bergseth
- E) Ansette person for søppelrydding – Bergseth
- F) Fast container i sameiet - Bergseth

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 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomite

Oslo, 16.03.2022

Styret i Boligsameiet Teisenveien 3

Jarle Skarstein /s/ Khosro Khoshnood /s/ Amin Arakia /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarle Skarstein	Harald Halvorsens Vei 23 B	2020 – 2022
Nestleder	Khosro Khoshnood	Teisenveien 3 D	2020 – 2022
Styremedlem	Amin Arakia	Teisenveien 3 C	2021 – 2023
Varamedlem	Hugo Nelson Berglund	Teisenveien 3 C	2020 – 2022
Varamedlem	Goro Johanne Tronsmo	Teisenveien 3 C	2021 – 2023

Valgkomiteen

Amin Arakia	Teisenveien 3 C	2021 – 2022
Goro Johanne Tronsmo	Teisenveien 3 C	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 styremedlemmer og 2 vararepresentanter.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Teisenveien 3

Sameiet består av 52 seksjoner.

Boligsameiet Teisenveien 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996906086, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Teisenveien 3 A - D

Gårds- og bruksnummer:

132 9

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

Boligsameiet Teisenveien 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets Arbeid i 2021

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter samt flere mindre møter via telefon, samt i Teisenveien 3. I tillegg har det vært diverse kontakt med styremedlemmene over e-post og telefon samt flere uformelle møter. OBOS har tatt ansvar for regnskap, utsending av fakturaer og purringer av felleskostnader.

Gressklipp har blitt utført av vaktmester Tor Gustavsson.

Tor Gustavsson

Tlf.: 48 40 01 99

E-post: tor.gustavsson@live.se

Styreleder vil samtidig takke Chimmy Hegglund for god hjelp gjennom året 2021.

Sameiere kan kontakte Tor Gustavsson for å få hjelp til enkle faste oppgaver, sameier betaler vaktmester direkte for slike oppdrag.

Oppgradering av sameiet sitt VVS-anlegg ble påbegynt i 2021, styret har i samarbeid med sameiet sin VVS partner, 'Rørleggersentralen' installert nytt hoved inntak av vann fra offentlig kum inn til sameiet sin hoved kran. Samtidig ble det også installert lovpålagt tilbakeslagsventil. Styret fortsetter sammen med 'Rørleggersentralen' videre planlegging og utføring av vedlikehold av VVS i 2022.

Styret vil videre i 2022 fortsette med støtte til seksjonseiere som bytter ut sluk, rør og membran på bad med inntil kr. 10.000,- mot kvittering på utført arbeid fra sertifisert bedrift.

Som en videreføring av beslutninger på årsmøtet 2020 og 2021 har sameiet i 2021 installert ladeanlegg for EL biler. Dette innebærer at seksjonseiere kan bestille ladetilgang for EL- og hybrid biler, dette gjøres sammen med Circle K og styret i sameiet. Informasjon ligger på Vibbo.

De viktigste saker i perioden:

1. Tømming og rens av kloakk tank er utført vår og høst 2021.
2. Parkeringsordning har vært videreført som tidligere og har fungert tilfredsstillende.
3. Justering av felleskostnader for 2021
4. Innkreving av felleskostnader i 2021 er utført av OBOS til konto 9820 37 99187
5. Andre saker
Styret har som sedvane mottatt et antall klager på støy og bråk på ulike seksjoner, styret ber alle sameiere om å følge sameiet sine ordensregler samt å informere sine eventuelle leietagere om ordensregler og få disse til å overholdes. Samtidig ber styret om at søppel, mat og sigarettstumper ikke kastes ut fra balkonger, dette skaper både mistrivsel, rotter og ekstra arbeid og kostnader for sameiet.



Annen Informasjon

1. Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale om basic nett tilgang og TV kanaler fra Telia (Tidligere GET), Sameiet sitt avtale/kunde nummer er: 90990143
2. Boligsameiet Teisenveien 3 har en Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Seksjonseiere har også i denne avtale om rabatt på utførelse av arbeid i seksjonene. **Kontaktpunkt:** Tlf. 23 03 54 00 Ref. Adrian Bach. Opplys om Rammeavtale ved kontakt.
3. Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale med Anticimex A/S om skadedyr kontroll.
4. Boligsameiet Teisenveien 3 har også en fast avtale med Høytrykks-vakta om tømning av avløpskum 2 ganger per år.

Nye eiere 2021

Sameiet har i perioden fått 4 nye eiere i sameiet gjennom salg av seksjoner.

1. Seksjon nr. 35, Soma Bakker, 01.11.2021
2. Seksjon nr. 13, Ditmir Kraja, 30.05.2021
3. Seksjon nr. 47, Rahele Meseret Habtemariam, 01.05.2021
4. Seksjon nr. 03, Goro Johanne Tronsmo, 01.02.2021

Av sameiets 52 seksjoner er 23 utleid eller ikke bebodd av eier.

Planlagt vedlikehold 2022

Skjema under viser en oversikt over planlagt vedlikehold i 2022 for Boligsameiet Teisenveien 3.

Planlagt Vedlikehold 2022	Planlagt	Pris estimat	Gjennomført	Prosjekt	Kostnad	Betalt	Prosjektleder Internt	Prosjektleder Ekstern	Annet
Rens og kontroll av Takrenner/beslag	Februar	kr 30 000,00	Februar		kr 0,00		Jarle Skarstein		Venter på faktura og rapport
Utvendig vask og inpregning av fasader og tak	Juni	kr 230 000,00			kr 0,00		Khosro Khosnood		Avtale signert
Gjennomføring av rør fornyelse	2022	kr 3 500 000,00			kr 0,00		Jarle Skarstein	nyeror.no +	10.03.22: Trinn 1. Befaring
Implimentering av Fiber	2022	Erstatter Telia			kr 0,00		Amin Arakia	HomeNet	Kostnad erstatter Telia kost
Utskifting av avløpskummer og pumpe	2022/23	kr 1 400 000,00			kr 0,00		Jarle Skarstein	Rørlegger sentralen	
Vaktmester tjeneste	2022	kr 160 000,00			kr 0,00		Jarle/Khosro	Årsmøtet 2022	Pa./fordeles 52 sek, Felleskost/mnd
Planlagt Vedlikehold 2023									
Utskifting av hoveddøret oppgang A/B og C/D	2023	kr 100 000,00			kr 0,00		Jarle Skarstein		Anbudstilbud er innkommet Mars
Utskifting av interne vannrør fra kjeller til seksjoner	2023	kr 1 000 000,00			kr 0,00		Jarle Skarstein		Foreløpig utsatt inntil videre
Utbedring av hage/Grillplass	2023	kr 250 000,00			kr 0,00		Khosro Khosnood		
Planlagt Vedlikehold 2024									
Installasjon av nedgravd søppelanlegg	2024	kr 700 000,00			kr 0,00		Khosro Khosnood		Hentet prisestimert 2021, kr. 650.000,-
Utskifting av ytterdører til Leiligheter	2024	Individuelt			kr 0,00		Khosro Khosnood		Seksjonseier kostnads ansvar
Sum planlagt vedlikehold		kr 7 370 000,00		kr 0,00					
		År	Sum	Seksjoner	Rente		Husleie økning mnd.		
Lånefinansiering Estimert 2022		20	kr 5 000 000,00	52		8,00 %	kr 432,09		



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 311 407.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes innbetaling fra Boligbygg Oslo KF og innflytningsgebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 924 736.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- a. Installasjon av EL-Bil ladeanlegg.
- b. Kostnader i forbindelse med hensatt søppel
- c. Installert nytt hoved inntak av vann fra offentlig kum inn til sameiet

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 593 062 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 145 995.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energiforbruk 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Teisenveien 3.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 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 Boligsameiet Teisenveien 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Teisenveien 3.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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: C77XZ-M55P3-IQJQZ-ZPFIH-1TBJK-Z35E2



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-21 10:13:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C77XZ-M55P3-IQJQZ-ZPFIH-1TBJK-Z35E2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 300 530	1 266 829	1 419 000	1 561 000
Vaskeri		10	4 091	5 000	0
Ladepunkt		0	0	25 000	5 000
Andre inntekter	3	10 867	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 311 407	1 275 420	1 449 000	1 566 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 500	-59 128	-142 040	-17 000
Styrehonorar	5	-72 000	-70 000	-140 000	-72 000
Avskrivninger	13	-13 333	-8 888	-8 000	0
Revisjonshonorar	6	-17 890	-10 625	0	-11 000
Andre honorarer		-45 000	0	0	-45 000
Forretningsførerhonorar		-92 159	-61 960	0	-95 000
Konsulenthonorar	7	-43 788	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-799 585	-124 290	-875 000	-435 000
Forsikringer		-199 942	-151 324	-160 000	-220 000
Festeavgift		-821	-2 463	0	-2 000
Kommunale avgifter	9	-223 985	-239 596	-252 000	-231 000
Energi/fyring		-54 495	-31 935	0	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 435	-231 498	0	-245 000
Andre driftskostnader	10	-109 804	-98 629	0	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 924 736	-1 090 336	-1 577 040	-1 562 000
DRIFTSRESULTAT		-613 329	185 084	-128 040	4 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 327	19 084	0	0
Finanskostnader	12	-60	-106	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 267	18 978	0	0
ÅRSRESULTAT		-593 062	204 062	-128 040	4 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-593 062			
Til opptjent egenkapital			204 062		



13

Boligsameiet Teisenveien 3

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	17 779	31 112
SUM ANLEGGSMIDLER		17 779	31 112
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 118	12 075
Forskuddsbetalte kostnader		227 100	195 624
Driftskonto OBOS-banken		99 473	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 224	0
Innestående i andre banker		0	523 205
SUM OMLØPSMIDLER		329 915	730 903
SUM EIENDELER		347 693	762 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		163 774	756 835
SUM EGENKAPITAL		163 774	756 835
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 682	0
Leverandørgjeld		137 821	0
Skyldige offentlige avgifter	14	3 282	0
Annen kortsiktig gjeld	15	13 135	5 180
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 920	5 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 693	762 015
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022
Styret i Boligsameiet Teisenveien 3

Jarle Skarstein /s/

Amin Arakia /s/

Khosro Khoshnood /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad likt	958 100
Felleskostnad areal	342 430
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 300 530

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling fra Boligbygg Oslo KF	8 867
Innflytningsgebyr	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 867

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

Arbeidsgiveravgift	-16 500
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-16 500
------------------------------	----------------

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 72 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 505, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 890.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 583
--	--------

Vekstra Nord-Øst SA	-35 455
---------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-43 788
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 981
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-450 593
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-292 087
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 782
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 144
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-799 585
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 481
-----------------------	----------

Feieavgift	-855
------------	------

Renovasjonsavgift	-89 648
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 985
-------------------------------	-----------------

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

Avfallssekker	-16 074
Anticimex	-21 613
Driftsmateriell	-1 225
Lyspærer	-1 169
Vaktmestertjenester	-32 238
Snørydding	-23 761
Andre fremmede tjenester	-2 105
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 505
Andre kontorkostnader	-3 599
Kontingenter	-2 050
Gaver	-313
Bankgebyr	-4 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 804

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 153
Andre renteinntekter	19 172
SUM FINANSINNEKTER	20 327

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-60

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2020	40 000
Tidligere avskrevet	-8 888
Avskrevet i år	-13 333
	17 779
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 779
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 333



NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 224
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 058
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 282

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 180
Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-7 955
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 135



INNKOMNE FORSLAG

Sak A: Bytte av leverandør for TV/internett

Forslag fremmet av: Styret

Saksfremstilling: Bytte av leverandør for TV/internett fra Telia til Fiber med HomeNet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslag vedtas.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag til vedtak: Bytte av leverandør for TV/internett fra Telia til Fiber med HomeNet.

Sak B: Vaktmestertjenester

Forslag fremmet av: Styret

Saksfremstilling: Innføring av vaktmestertjenester.

Styrets innstilling: Styrets forslag er at dette innføres og at kostnad legges på husleien med en estimert økning på ca. 300 kr/mnd.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag til vedtak: Styrets forslag er at dette innføres og at kostnad legges på husleien med en estimert økning på ca. 300 kr/mnd.

Sak C: Bytte av dører

Forslag fremmet av: Bodil Bergseth

Saksfremstilling: Bytte hoveddører til oppganger A/B og C/D

Styrets innstilling: Styret utreder dette etter at sameiets større prosjekter er avsluttet og gjennomført.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag til vedtak: Styret utreder dette etter at sameiets større prosjekter er avsluttet og gjennomført.



Sak D: Påstøp/Reprasjon

Forslag fremmet av: Bodil Bergseth

Saksfremstilling: Påstøp/reprasjon skifer ved inngangsdører.

Styrets innstilling: Styret utreder dette etter at sameiets større prosjekter er avsluttet og gjennomført.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag til vedtak: Styret utreder dette etter at sameiets større prosjekter er avsluttet og gjennomført.

Sak E: Sjøppelrydding

Forslag fremmet av: Bodil Bergseth

Saksfremstilling: Ansette person for sjøppelrydding.

Styrets innstilling: Inngår i forslag om innføring av vaktmestertjenester.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag til vedtak: Ansette person for sjøppelrydding.

Sak F: Container

Forslag fremmet av: Bodil Bergseth

Saksfremstilling: Fast container i sameiet.

Styrets innstilling: Inngår i forslag om innføring av vaktmestertjenester.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag til vedtak: Fast container i sameiet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Bianka Liliana Harstveit Teisenveien 3 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Khosro Khoshnood Teisenveien 3 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Amin Arakia Teisenveien 3 C

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Hugo Nelson Berglund Teisenveien 3 D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Amin Arakia Teisenveien 3 C

Goro Johanne Tronsmo Teisenveien 3 C

I valgkomiteen for Boligsameiet Teisenveien 3

Amin Arakia
Goro Johanne Tronsmo



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.

Vaktmester

Vaktmester Tor Gustavsson ivaretar det løpende vedlikeholdet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver seksjon, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseier sitt ansvar å anskaffe og montere utstyret samt ansvar for å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal dette skiftes ut snarest.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Nytt ladeanlegg for elbil	Etablert ladeanlegg for el/hybridbil (vedtatt på årsmøte 26.5.2021) og sikret strømførsel fra trafostasjon.
2021	Forprosjekt bunn- og uttrekksledninger	Gjensidige har pålagt sameiet å utbedre VVS løsning og utarbeide vedlikeholdsplan (forventes levert Q2). Rørlegger Sentralen er engasjert. Vann og avløp utbedres. Nytt vann inntak er utbedret fra kummen i Teisenveien inn til bygget, sjekket kummer og utbedret. Videre utbedring av sameiet sitt avløps system videreføres i 2022.
2021 - 2021	Forprosjekt søppelanlegg	Forprosjekt for å se på nye og bedre søpleløsninger.
2020 - videre	Rens og tømning av kloakktanker	Utføres rutinemessig



2693 Boligsameiet Teisenveien 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

E-post: oef@obos.no

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