



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 091 427  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKYSETTOPPEN ØVRE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 17.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 666 130	1 409 954
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 666 130</b>	<b>1 409 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 274 567	1 181 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 343 027</b>	<b>1 250 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>323 103</b>	<b>159 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 393	16 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 393</b>	<b>16 978</b>
Annen finanskostnad		62	6
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62</b>	<b>6</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 331</b>	<b>16 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 433	176 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		51 361	64 660
Sum fordringer		51 361	64 660
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 935	574 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 935	574 487
Sum omløpsmidler		920 296	639 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>920 296</b>	<b>639 146</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		808 777	461 344
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>808 777</b>	<b>461 344</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>808 777</b>	<b>461 344</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 594	120 075
Annen kortsiktig gjeld		10 925	57 728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 519</b>	<b>177 802</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 519</b>	<b>177 802</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>920 296</b>	<b>639 146</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542982

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 091 427  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKYSETTOPPEN ØVRE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 916 091 427  
SAMEIET SKYSETTOPPEN ØVRE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 666 130	1 409 954
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 666 130</b>	<b>1 409 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 274 567	1 181 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 343 027</b>	<b>1 250 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>323 103</b>	<b>159 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 393	16 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 393</b>	<b>16 978</b>
Annen finanskostnad		62	6
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62</b>	<b>6</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 331</b>	<b>16 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 433	176 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>



Organisasjonsnr: 916 091 427  
SAMEIET SKYSETTOPPEN ØVRE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		51 361	64 660
Sum fordringer		51 361	64 660
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 935	574 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 935	574 487
Sum omløpsmidler		920 296	639 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>920 296</b>	<b>639 146</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>			
Annen egenkapital		808 777	461 344
Sum opptjent egenkapital		808 777	461 344



Sum egenkapital	808 777	461 344
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	100 594	120 075
Annen kortsiktig gjeld	10 925	57 728
Sum kortsiktig gjeld	111 519	177 802
Sum gjeld	111 519	177 802
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>920 296</b>	<b>639 146</b>



Organisasjonsnr: 916 091 427  
SAMEIET SKYSETTOPPEN ØVRE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1594

Sameiet Skysettoppen Øvre



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Skyssettoppen Øvre

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

### Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Folkets hus, Hagan.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede.
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps.
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Styrets arbeid 2023
8. Fastsettelse av honorarer
9. Tak på egenkapital og vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Skyssettoppen Øvre



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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Trond Vatne velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås Kristin Mothes, som protokollvitne(r) velges en eier blant de fremmøtte.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kristin Mothes. Som protokollvitner velges [Navn] og [Navn].



Sak 4

### Valg av tellekorps.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere som tellekorps ved skriftlige avstemninger.

#### Forslag til vedtak

Det velges to tilstedeværende eiere.

Sak 5

### 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 6

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 1594 Sameiet Skysettoppen Øvre 11.04.2024.pdf



Sak 7

## Styrets arbeid 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding, men styret fremlegger frivillig en oversikt over de viktigste sakene som det har jobbet med i 2023.

### Styrets innstilling

Styrets arbeid presenteres og tas orientering.

### Forslag til vedtak

Årsmeldingen ble tatt orientering.

### Vedlegg

2. Styrets arbeid 2023.pdf

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 000.

### Styrets innstilling

Honoraret har ikke vært justert de siste to årene, årets justering er lavere enn konsumprisindeksen i perioden.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 68 000.

Sak 9

## Tak på egenkapital og vedlikeholdsfond

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Beslutningene fra årsmøtet i 2022: Tak på egenkapital og vedlikeholdsfond foreslås opphevet.

Tak på egenkapital viser seg å være krevende å etterleve, og etter styrets erfaring, ikke bærekraftige over tid. Vi har stor variasjon i utgiftene våre; fra 70 000 og 250 000 per måned. Dette medfører at likviditeten vår varierer mye. God økonomiforvaltning tilsier at vi bør ha likviditet til å kunne håndtere f.eks. varierende strømpriser og



uforutsette større vedlikeholdsbehov. Vi har erfart begge deler de siste årene, med påfølgende dårlig likviditet og drastisk økning i felleskostnad og kapitalinnkreving som konsekvenser.

Styrets intensjon er å holde felleskostnadene i tråd med gjeldende avtaler, prisstigning og årsmøtets besluttede prosjekter. Vedlikeholdsfondets størrelse vil variere i henhold til nødvendig vedlikeholdsarbeid på kort og lengre sikt, og avsetningene fastsettes hvert år som en del av budsjettprosessen.

For å sikre jevn utvikling i felleskostnader, god likviditet over tid og redusere sannsynligheten for uforutsette kapitalinnkrevinger og uønsket pengebruk for å holde likviditeten under grensen - foreslås det å oppheve beslutningene om tak på egenkapital og vedlikeholdsfond.

#### Styrets innstilling

Vedtakene fra 2023 5.5.1 «Vedlikeholdsfondet skal ha et tak på kr 250 000» og 5.5.2 «Egenkapitalen skal ha et tak på kr 510 000» oppheves.

#### Forslag til vedtak 1

Vedtak 5.5.1 -2023 «Vedlikeholdsfondet skal ha et tak på kr 250 000» oppheves.

#### Forslag til vedtak 2

Vedtak 5.5.2 -2023 «Egenkapitalen skal ha et tak på kr 510 000» oppheves.

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Tre verv er på valg i år:

Styreleder: Trond Vatne ble valgt for to år i 2022, og rollen skal velges for to år.

Styremedlem: Kristin Mothes ble valgt for to år i 2022, og rollen skal velges for to år.

Varamedlem: Erik Waage ble valgt for ett år i 2023, og rollen skal velges for ett år.

#### Valgkomiteens innstilling:

Styreleder for to år: Trond Vatne

Styremedlem for to år: Kristin Mothes

Varamedlem for ett år: Siri K. Karlsen

#### Innstilling

Styret innstiller på valgkomiteens innstilling.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Vatne



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Mothes

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siri K. Karlsen

**Valg av 1 valgkomité 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité 1:

- Anders W. Nielsen

**Valg av 1 valgkomité 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité 2:

- Ivar Gisleberg

**Vedlegg**

1. Innstilling fra valgkomiteen 2024.pdf



1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

## Årsrapport for 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Trond Henry Vatne	Gåsebyveien 12
Styremedlem	Kristin Mothes	Gåsebyveien 10
Styremedlem	Bjørnar Norman	Gåsebyveien 8

#### Varamedlemmer til styret

Varamedlem	Erik Waage	Gåsebyveien 12
------------	------------	----------------

#### Valgkomiteen

Ivar Gisleberg	Gåsebyveien 12
Anders William Nielsen	Gåsebyveien 12

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Skysettoppen Øvre

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet Skysettoppen Øvre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916 091 427, og ligger i Nittedal kommune.

Gårds- og bruksnummer: 3/664

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

Sameiet Skysettoppen Øvre har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC AS.

### Bygningsforsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring** med polisenummer **85231303**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

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.

## Innbeforsikring

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.

## Kommentarer til årsregnskapet for 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

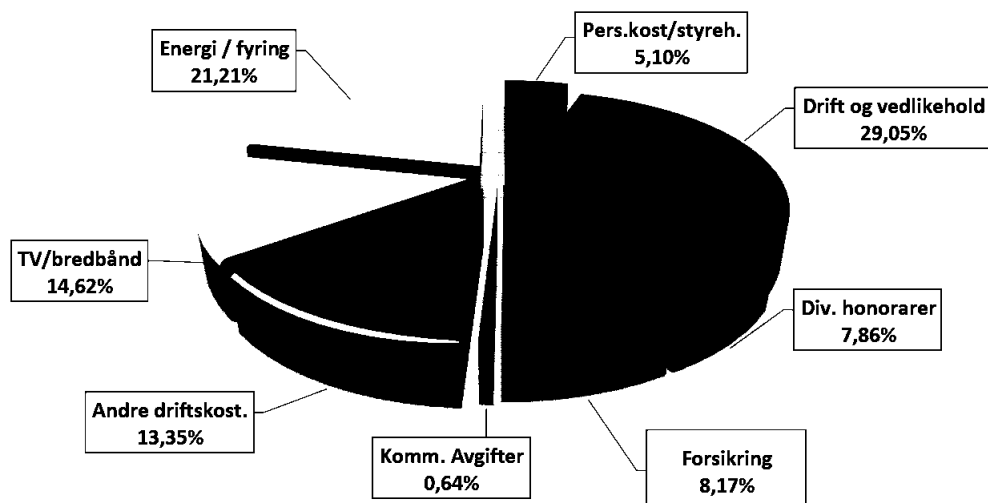
## Resultat

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

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 808 777**.

## Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2023:





1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## Kommentarer til budsjett for 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.  
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 900 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Nittedal kommune

Det er budsjettet med kr 9.700 kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.  
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skysettoppen Øvre.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene samt en reduksjon av a konto energi med kr 50 fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skysettoppen Øvre

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skysettoppen Øvre som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4594 Sameiet Skysettoppen Øvre 11.04.2024.pdf



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 avviklet.

### 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/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 888	1 409 954	1 313 000	1 615 000
Ladeinntekter		43 242	0	0	48 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 666 130</b>	<b>1 409 954</b>	<b>1 313 000</b>	<b>1 663 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-9 600
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-68 000
Revisjonshonorar		0	-5 267	-5 737	-10 000
Forretningsførerhonorar		-88 193	-101 079	-105 502	-77 000
Konsulenthonorar	5	-17 395	-15 164	-19 595	-18 800
Drift og vedlikehold	6	-390 087	-462 437	-371 000	-450 900
Forsikringer		-109 737	-99 036	-105 895	-126 000
Kommunale avgifter	7	-8 609	-7 804	-8 000	-9 700
Energi/fyring		-284 841	-134 797	-150 000	-434 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 384	-182 784	-195 810	-203 200
Andre driftskostnader	8	-179 322	-173 323	-215 001	-245 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 343 027</b>	<b>-1 250 151</b>	<b>-1 245 000</b>	<b>-1 653 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>323 103</b>	<b>159 804</b>	<b>68 000</b>	<b>10 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	24 393	16 978	0	0
Finanskostnader	10	-62	-6	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>24 331</b>	<b>16 973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>347 433</b>	<b>176 777</b>	<b>68 000</b>	<b>10 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		347 433			



1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 795	7 354
Forskuddsbetalte kostnader		1 755	57 096
Andre kortsiktige fordringer	11	40 811	210
Driftskonto OBOS-banken		716 670	0
Sparekonto OBOS-banken II		152 265	0
Innestående i andre banker		0	574 487
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>920 296</b>	<b>639 146</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>920 296</b>	<b>639 146</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		808 777	461 344
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>808 777</b>	<b>461 344</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 925	0
Leverandørgjeld		100 594	120 075
Annen kortsiktig gjeld		0	57 728
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 519</b>	<b>177 802</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>920 296</b>	<b>639 146</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nittedal, 18.03.2024

Styret i Sameiet Skysettoppen Øvre

Trond Henry Vatne /s/

Kristin Mothes /s/

Bjørnar Norman /s/



1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 099 152
A konto strøm	261 800
Kabel-TV	200 736
A konto vann	61 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 622 888</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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.



1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
USBL	-16 708
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 395</b>

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 889
Drift/vedlikehold VVS	-1 168
Drift/vedlikehold elektro	-28 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 587
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 452
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 464
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 867
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 921
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 349
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 859
Kostnader dugnader	-426
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-390 087</b>

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-8 609
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-8 609</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid	-2 915
Leie av datautstyr	-7 409
Verktøy og redskaper	-5 585
Driftsmateriell	-4 252
Lyspærer og sikringer	-1 998
Vakthold <sup>1</sup>	-1 736
Renhold ved firmaer	-98 591
Snørydding	-28 856
Andre fremmede tjenester <sup>2</sup>	-13 034
Andre kontorkostnader	-861

<sup>1</sup> AddSecure alarm

<sup>2</sup> Protec filter AB, USBL "Bevar HMS" og "Bevar vedlikehold halvårlig lisens"



1594 Sameiet Skysettoppen Øvre  
Organisasjonsnummer 916 091 427  
Årsrapport og årsregnskap 2023

Telefon, annet	-2 596
Bilgodtgjørelse	-916
Reisekostnader	-104
Gaver	-2 775
Bank- og kortgebyr	-2 247
Velferdskostnader	-3 947
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-179 322</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 492
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 765
Renter av innskudd i andre banker	10 295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 784
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>24 393</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-62
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	33 628
Ladeinntekter	7 183
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 811</b>



## Styrets arbeid i 2023, Sameiet Skysettoppen øvre.

Det har i 2023 vært avholdt månedlige styremøter, ordinært årsmøte, ekstraordinært digitalt årsmøte og to beboermøter.

### I perioden har styret jobbet med følgende saker:

1. Gjennomført bytte av forretningsfører til OBOS (fra USBL), 1.juli 2023. så langt god erfaring med byttet, bedre portal løsning (Vibbo) og styremøte-funksjon som noen punkter.
2. Gjennomført ekstraordinært digitalt årsmøte for beslutning om bytte av revisor til PWC (Vedtatt) og byttet til PWC som revisjonsfirma (pga. bytte av forretningsfører).
3. Bytte til Bygårdsservice for vinterbrøyting av parkeringsplass og inngangspartier. Innhentet flere tilbud fra flere aktører, valgte da Bygårdsservice som var best på pris og tilbudet ellers. (alle øvrige sameier og borettslag i området byttet også til Bygårdsservice)
4. Gjennomført vårdugnad med sosialt samvær (grilling) i etterkant, meget vellykket så intensjonen er å fortsette med dette som en årlig tradisjon.
5. Forløpende utskifting av defekte lysrør og armaturer. Beslutning om å bytte til LED lys har betalt seg, LED lys bruker mindre strøm, gir bedre lys (følger bransjestandard) samt at lysrør utfases og blir ikke lenge mulig å kjøpe (forbud fra produksjon og import fra februar 2023, allerede mangel hos enkelte leverandører)
6. Montert entretak på alle toppleiligheter, noe jobb gjenstår på innfesting som utføres i 2024
7. Årlig vask av garasje gjennomført på dugnad, den faste gjengen stiller opp hvert år
8. Gang til boder fra garasjen er malt i grå farge (takk til Bjørnar og Erik W.)
9. Beboermøter etter årsmøtet og i september, bl.a. med gjennomgang av utkast til budsjett for 2024
10. Vedlikehold av garasjeport, varmeanlegg, og varmepumper utført. Bistått flere beboere med varmeanlegget (styring/feilsøk/oppkobling mot termostat).
11. Det er etablert blomstereng ved enden av nr. 8, meget vellykket så dette videreføres med et nytt område hvert år (skråninger ved hver hovedinngang). Det er også etablert egen gruppe som skal bistå med vedlikehold og stell av hekker. Etter fjorårets angrep av larver på hekkene ble dette mye bedre i 2023. intensiv sprøyting og bytte av jord viste seg å hjelpe mye.
12. Det er etablert trapp ut til friområde bak nr. 12 (Tronrud), rekkverk slutføres på vårdugnad 2024
13. Det er satt opp skilt med ingen gjennomgang ut mot friområde, ved enden av nr. 8 og 12 og samt plantet hekker ved nr. 8 og 12 slik at det ikke skal være et naturlig passeringpunkt.
14. Sprinkelanlegget er modifisert slik at hver seksjon (nr. 8, 10 og 12) kan kobles ut uavhengig ved service
15. 3 nye el-bil ladere montert i 2023 så i alt har nå 26 beboere montert eget ladepunkt. Anlegget er dimensjonert slik at alle eierseksjoner (34 stk.) kan etter montere eget ladepunkt.

### Følgende HMS-tiltak er gjennomført:

1. Vedlikehold av brannslukningsapparater i fellesområdene og alle apparatene i seksjonene



Hagan 22.02.2024

Hei

## Her er innstillingen fra valgstyret for 2024.

Følgende personer er på valg:

- Styreleder Trond Vatne
- Styremedlem Kristin Mothes
- Vara Erik Waage

Det har ikke kommet inn forslag fra beboere på noen kandidater til valgstyre.

Vi har vært i kontakt med både Tron Vatne og Kristin Mothes for å høre om de ønsker å stille til gjenvalg, og det har begge sagt seg villig til. Valgkomiteen er glad for dette, og anbefaler videre at generalforsamlingen godkjenner begge disse kandidatene for nye to – 2 år.

Valgkomiteen mener at styret har utført en god jobb. De har god kontroll på økonomien i sameiet vårt, og de har tverrfaglig god kompetanse som kan sette seg inn i eventuelle aktuelle problemstillinger som kan komme. I tillegg er de er team som samarbeider svært godt. Vi retter også en takk til styremedlem Bjørnar Normann som stadig vekk er ute og sjekker at ting fungerer som de skal, om det dreier seg om defekte lysarmaturer, nødllys eller tette sluk.

Vara Erik Waage takker for et lærerikt og interessant år, men ønsker ikke å fortsette. Erik forteller at han har vært veldig fornøyd med styrets arbeid dette året, og synes at flere skal få muligheten til å sette seg inn i hva et styre i et sameie jobber med.

Som ny vara til styret foreslår valgkomiteen Siri Kristin Karlsen, som vi tror vil være en frisk pust inn i styre med sin erfaring og kompetanse.

I tillegg har vi vært i kontakt med Tore Møll som har sagt seg villig til å være en « prosjektleder» som kan hjelpe til med å styre fremtidige prosjekter i forhold til vedlikehold som maling , utvendig fasader etc. Dette er veldig gledelig, da vi får en med bred kompetanse på dette område som kan styre disse prosjektene i forhold til en fremdriftsplan/vedlikeholdsplan ,og ha en oversikt slik at kostnadene ikke løper løpsk.

Hilsen Valgkomiteen  
Anders W. Nielsen  
Ivar Gisleberg



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 1594 Selskapsnavn: Sameiet Skysettoppen Øvre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.