



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 445 469
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforretning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		786 400	817 000
Sum inntekter		786 400	817 000
Kostnader			
Lønnskostnad		46 238	34 219
Annen driftskostnad		624 299	673 682
Sum kostnader		670 537	707 901
Driftsresultat		115 863	109 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 720	22 053
Sum finansinntekter		31 720	22 053
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		31 720	22 053
Resultat før skattekostnad		147 583	131 152
Årsresultat		147 583	131 152
Totalresultat		147 583	131 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 583	131 152
Sum overføringer og disponeringer		147 583	131 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 354 819	1 354 819
Sum varige driftsmidler		1 354 819	1 354 819
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 354 819	1 354 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 034	54 505
Sum fordringer		58 034	54 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		749 674	648 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		749 674	648 041
Sum omløpsmidler		807 708	702 546
SUM EIENDELER		2 162 526	2 057 364

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 088 130	1 940 547
Sum opptjent egenkapital		2 088 130	1 940 547
Sum egenkapital		2 088 130	1 940 547
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		14 553	49 419
Skyldige offentlige avgifter		74	6 644
Annen kortsiktig gjeld		59 770	60 754
Sum kortsiktig gjeld		74 396	116 817
Sum gjeld		74 396	116 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 526	2 057 364



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 439564

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 445 469
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforretning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 982 445 469
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		786 400	817 000
Sum inntekter		786 400	817 000
Kostnader			
Lønnskostnad		46 238	34 219
Annen driftskostnad		624 299	673 682
Sum kostnader		670 537	707 901
Driftsresultat		115 863	109 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 720	22 053
Sum finansinntekter		31 720	22 053
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		31 720	22 053
Resultat før skattekostnad		147 583	131 152
Årsresultat		147 583	131 152
Totalresultat		147 583	131 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 583	131 152
Sum overføringer og disponeringer		147 583	131 152



Organisasjonsnr: 982 445 469
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 354 819	1 354 819
Sum varige driftsmidler		1 354 819	1 354 819
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 354 819	1 354 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 034	54 505
Sum fordringer		58 034	54 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		749 674	648 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		749 674	648 041
Sum omløpsmidler		807 708	702 546
SUM EIENDELER		2 162 526	2 057 364
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 088 130	1 940 547
Sum opptjent egenkapital	2 088 130	1 940 547
Sum egenkapital	2 088 130	1 940 547
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	14 553	49 419
Skyldige offentlige avgifter	74	6 644
Annen kortsiktig gjeld	59 770	60 754
Sum kortsiktig gjeld	74 396	116 817
Sum gjeld	74 396	116 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 162 526	2 057 364



Organisasjonsnr: 982 445 469
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE

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. 5949

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø



Velkommen til årsmøte i Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

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:

27. april 2024 kl. 16:00, Hvaler Ungdomskole i kultursalen, Rødveien 20 på Asmaløy. Husk dugnad begynner kl 10:00.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Leiekontrakt for festetomt fornyes i 2026, kjøpe tomt?
9. Orientering om status; Solceller og EI-bil lading

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder; Jarle Kynningsrud leder møtet

Forslag til vedtak

Jarle Kynningsrud er valgt.

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Randi Skaaraaen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
- c) gjennomgang av hva fellesutgifter egentlig går til

Styrets innstilling
Styret foreslår å godkjenne regnskapet

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023; Økholmen Sjøbodmiljø.pdf
- 2. Velkommen til dugnad; Økhomen Sjøbodmiljø.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for arbeid igjennom året.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås det samme som i fjor;



Styremedlem kr 2500,-

Styreleder kr 30 000,-

Til sammen kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås det samme som i fjor; satt til kr 2500,- pr styremedlem og 30 000 til styreleder, til sammen kr 40 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen fant ikke aktuell kandidat som styremedlem, avklares på årsmøte.

Valgkomiteen foreslår at styreleder tar gjenvalg.

Varamedlemmer velges på årsmøte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Kynningsrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne J. Berre

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte .

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Kristin Vestreng
- Gunn Marit Arnegard



Sak 8

Leiekontrakt for festetomt fornyes i 2026, kjøpe tomt?

Forslag fremmet av:

Christer Gangsø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter tomtefesteloven § 32 har fester rett til å kreve innløsning av tomten når det har gått 30 år. Deretter har man ny rett til innløsning hvert 10. år. Dette vil si at sameiets første mulighet til å eventuelt kreve innløsning av tomten kommer nå i 2026. Deretter vil neste mulighet være i 2036. De lange intervallene gjør at man bør gjøre en vurdering av om man skal benytte seg av retten til innløsning.

Det følger av tomtefesteloven § 36 at krav om innløsning må være fremsatt senest ett år før fristen for innløsning. Det vil si at dersom sameiet ønsker innløsning må kravet være fremsatt senest 1. juli 2025.

Festeavgiften reguleres regelmessig i henhold til konsumprisindeks. Jeg tror neste regulering skjer i 2026, i henhold til avtalen. Høy prisstigning siden inngåelsen av avtalen gjør at festeavgiften nå vel utgjør ca kr 3000 per år av den enkelte sameiers fellesutgifter.

Festet eller eiet tomt har også normalt noe å si for salgspris. Hvilken betydning dette kan antas å ha kan også være en del av den utredning som bør gjøres før man fatter en beslutning.

Styrets innstilling

Til årsmøtet 2025 utreder styret mulighetene for å innløse sameiets festetomt. Det bes det vurdert fordeler og/eller ulemper ved innløsning kontra fortsatt feste som i dag, samt økonomiske beregninger på innløsning kontra fortsatt feste som i dag. Vurderingene legges frem for årsmøtet 2025 med sikte på om sameiet vil benytte seg av en eventuell rett til innløsning.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for å kjøpe tomten

Sak 9

Orientering om status; Solceller og EI-bil lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Redgjørelse uten beslutning

Styrets innstilling

Orientering



Forslag til vedtak

Orientering



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarle Kynningsrud	Kamillekroken 5
Styremedlem	Gunn Marit Arnegard	Langfaret 32
Styremedlem	Arne Jørgen Berre	Nordstrandveien 70 B
Styremedlem	Harald Hermansen	Camilla Colletts Vei 12 A
Styremedlem	Kim Fredrik Torgersen	Nordliveien 1 A
Varamedlem	John Herberg	Lierengvegen 463 A
Varamedlem	Janicke Kielland	Einar Skjæraasens Vei 18

Valgkomiteen

Per Otto Dyb	Carl Lundgrens Vei 18
Anne Kristin Vestreng	Breidalsåsen 19

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

Sameiet består av 47 seksjoner.

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982445469, og ligger i HVALER kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 116

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

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i perioden fra sist årsmøte 29 april 2023 til i dag. I tillegg foregår styrearbeidet pr e-post og telefon etter behov.

Styret har i hovedsak arbeidet med enkeltstående prosjekter og ordinær drift. Felleshuset er i ferd med å pusses opp med nye ytterdører, en le-vegg samt sette opp en lettvegg i andre etasje slik at vi får det tredje soverommet. På den måten vil vi øke leieinntektene. Vi har redusert kostnader på forsikring med ca. kr 15 000,- (samme selskap, samme dekning) Vår nabo i nord ønsker å legge inn vann/avløp, der rør legges gjennom voll, vi er opptatt av å sikre at arbeidet ikke går ut over kvalitet på voll, eller at det blir unødig støy i høysesong.

HMS

Styret gjennomfører vernerunder på anlegget. Resultat fra vernerundene innarbeides i vedlikeholdsoppgaver som følges opp i styremøter.

Det er ikke registrert ulykker i løpet av året, og heller ikke skader på fellesanlegget. Sameiet har serviceavtale med årlig gjennomgang av brannvarslingsanlegget, inkludert nødvendige batteriskift i alle komponentene i hele anlegget.

Styret har det overordnede HMS-ansvaret for sameiet, og for å ivareta dette innenfor de enkelte seksjonene, er styret avhengig av at sameierne selv følger opp. Som støtte for egenkontrollen i seksjonene har styret etablert sjekklister, kalt «Sjøbodsjekken», se Vibbo, som hver sameier plikter å gjennomgå årlig, denne vil sendes ut i år også.

Vedlikehold generelt

De vesentligste vedlikeholdsoppgavene i 2023 var følgende:

Gressklipping, lusing, kantklipping, høstklipping på deler av støyvollen, vinterrettersyn mm.

Vedlikehold, rehabilitering og oppgradering av uteområder.

Over de siste årene er uteområdene betydelig oppgradert med fornyet støyvoll, opparbeidet lekeplass i nord, og sør, vedlikehold av strandsoner og omfattende beskjæring, og dels fornying, av trær, busker og vekster i hele området. For å ivareta oppgraderingene, kreves det systematisk og godt vedlikehold.

Solenergi

Det vil bli orientert om mulighetene for å bygge solenergi anlegg på Havtunet

Utegruppa

Gruppa består av Elin Dalen (hytte 37), Eivind Rud (hytte 15) og Marianne Berre (hytte 04)

De følger opp utemiljøet og sørger for at miljøet på Havtunet er fint, de organiserer også dugnaden som vi setter stor pris på. Dugnaden bidrar i tillegg til å forskjønne området til at vi får en anledning til å bli litt kjent med naboene våre, mer om dugnad lenger ned.

Lekeplassen i sør

For oppgradering av lekeplassen i sør har det vært en egen gruppe i sving, og i løpet av 2022 er området detaljplanlagt, formet og beplantet. Huskestativ med tre posisjoner ble montert våren 2023, og dermed er lekeplassen ferdigstilt.



Felleshuset

En gruppe på fem medlemmer står for driften av felleshuset. Gruppas medlemmer er Janicke Kielland (hytte 25), Julianne Skovli Gåsvær (hytte 1), Anne Kristin Vestreng (hytte 39), Karen-Marie Estrup Lunde (hytte 34) og Kirsti Svoor Bull (hytte 26).

Felleshusgruppa markedsfører og administrerer utleievirksomheten.

Det er også mange seksjonseiere som leier felleshuset for ekstra plass til familie og venner, både i høysesong og i perioder med liten ekstern etterspørsel.

Felleshusgruppa sammen med styret ivaretar vedlikehold og forbedringer. I 2022 ble det pusset opp på kjøkkenet og hvitevarer som kombiskap,

komfyr og ventilator ble fornyet, I 2023 fikk vi montert markise. Dette har vært meget positivt.

Nå er det ny oppussing på gang som er nevnt over.

Det forventes økte inntekter etter oppussingen.

Det som gjenstår, er male utvendig/utvendig og ønske om ny spisestue

Gruppa bidrar også med matservering og sosial mingling etter dugnaden som vi setter stor pris på.

Dugnad

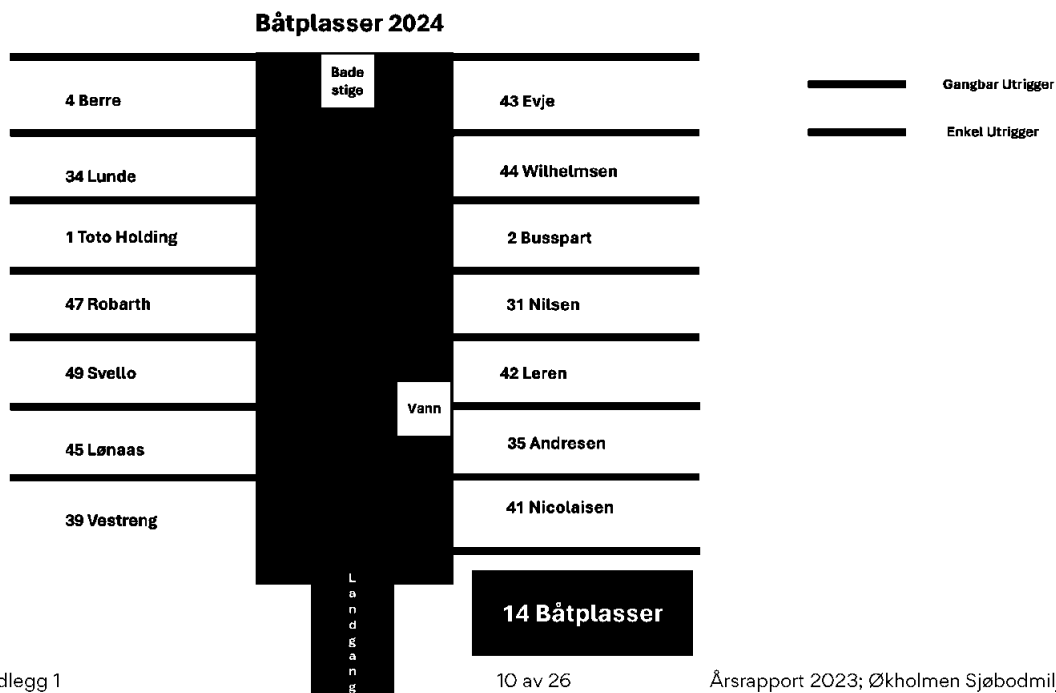
Vårdugnaden 2023 var godt organisert av utegruppa og felleshusgruppa, en stor andel av oss deltok med stor innsats. Arbeidet besto bla. i vedlikehold av støyvullen, lekeplasser, beskjæring av busker, stell av bed, etterfylling bark, opprydding av strender, rengjøring av belegningsstein og stell langs moloene. Etter dugnaden framsto anlegget som godt vedlikeholdt og klart for sommeren.

Bryggelaget

Pål Andre Nilsen er leder for bryggelaget, der de andre medlemmene støtter opp.

Det har vært befaring på brygga med fagpersonell og konklusjon er at det må gjøres utbedringer på moringer og kjettinger, en bom er skadet, samt noen råtne bord etc. som må byttes. Dette ble også nevnt i fjor.

Bryggelaget har 14 brygge-plasser/medlemmer, de har egen økonomi som er adskilt.





3. 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 budsjett for 2024.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp iht. dette.

Resultat

Årets resultat kr 147 583,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Egenkapitalen er splittet opp i opptjent egenkapital, kapitalinnskudd felleshus og vedlikeholdsfond er en praksis dette sameiet har hatt siden før OBOS ble regnskapsfører

Inntekter

Driftsinntektene i 2022 ble til sammen kr 786 400,-, hvorav kr 705.000,- var ordinære felleskostnader og kr 81.400,- var netto leieinntekter.

Vi fikk i 2023 finansinntekter på kr 31 720,- (budsjettet kr 0,-), hvorav kr 19.442,- var kundeutbytte fra Gjensidige forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var på til sammen kr 670 537,- mot budsjettet kr 819.140,-.

Vesentlige avvik skyldes følgende:

- Drift og vedlikehold samt andre driftskostnader var på henholdsvis kr 149 000 mot budsjettet kr 240.000. Avviket skyldes hovedsakelig at det etter flere år med større prosjekt, ble valgt å ha en konsolideringsperiode i 2023
- Energikostnadene ble på kr 22 000,- mot budsjettet kr 60.000,-. Avviket skyldes lavere strømpriser enn fryktet.

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 733 312,-

Styret er komfortable med den økonomiske situasjonen.

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 150 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av felleshus, vi har i ettertid fått en pris på 120 000 + mva.

Merknad.

Personalkostnader; satt inn kr 15 000 som er ført som dobbel kostnad, de ligger også på driftskostnader

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig variasjon de siste årene.



Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, det er vanskelig å forutse. Kostnad 2022 var kr 90 000, i 2023 ble det kr 22 000, vi har budsjettert kr 60 000,- i 2024. Vi tar med andre ord høyde for energikostnader som er uberegnelige. (Felleshus, varmekabler vannrør, belysning fellesområder)

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø. Her er det budsjettert kr 185 000,- men etter forhandlinger er nå prisen kr 180.159,- ($187\ 186 + 5,2\% = 196\ 920,-$).

Lån

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø har ingen langsiktige lån. Merk at konto til bryggelaget på kr 29 170,- er regnskapsteknisk definert som gjeld.

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 5 % økning av felleskostnadene fra Q2.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØKHOLMEN SJØBODMILJØ EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKHOLMEN SJØBODMILJØ EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: 71LZZ-8H8EF-C50LP-3DUOZ-AEEMX-1.INGO



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 711ZZ-8H8EF-C50LP-3DUOZ-AEEMX-1.INGO



ØKHOLMEN SJØBODMILJØ EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 982 445 469, KUNDENR. 5949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	705 000	705 000	705 000	731 500
Andre inntekter	3	81 400	112 000	130 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		786 400	817 000	835 000	831 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 238	-19 219	-5 640	-21 200
Styrehonorar	5	-40 000	-15 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 205	-10 175	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 218	-75 210	-80 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-819	-3 433	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-148 972	-135 769	-240 000	-372 999
Forsikringer		-187 186	-176 832	-185 000	-185 000
Festeavgift		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-21 916	-90 865	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 138	-5 718	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	9	-41 845	-45 680	-59 500	-71 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-670 537	-707 901	-819 140	-981 199
DRIFTSRESULTAT		115 863	109 099	15 860	-149 699
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 720	22 053	0	27 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		31 720	22 053	0	27 000
ÅRSRESULTAT		147 583	131 152	15 860	-122 699
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		56 240	128 694		
Til vedlikeholdsfond		91 343	2 458		



ØKHOLMEN SJØBODMILJØ EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 982 445 469, KUNDENR. 5949

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1 354 819	1 354 819
SUM ANLEGGSMIDLER		1 354 819	1 354 819
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95	68
Forskuddsbetalte kostnader		57 939	54 437
Driftskonto OBOS-banken		153 297	106 858
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	4 530
Sparekonto OBOS-banken		24 170	28 489
Sparekonto OBOS-banken II		572 207	480 864
Innestående i andre banker		0	27 300
SUM OMLØPSMIDLER		807 708	702 546
SUM EIENDELER		2 162 526	2 057 364
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		763 923	707 683
Kapitalinnskudd felleshus		752 000	752 000
Vedlikeholdsfond		572 207	480 864
SUM EGENKAPITAL		2 088 130	1 940 547
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	30 000
Leverandørgjeld		14 553	49 419
Skyldige offentlige avgifter	12	74	6 644
Bryggelaget	13	29 170	28 489
Annen kortsiktig gjeld	14	600	2 266
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 396	116 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 526	2 057 364
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Hvaler, 13.03.2024
Styret i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie

Jarle Kynningsrud

Gunn Marit Arnegard

Arne Jørgen Berre

Harald Hermansen

Kim Fredrik Torgersen

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 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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	705 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	705 000

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter 2023, felleshuset	81 400
SUM ANDRE INNTEKTER	81 400

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

Fri bil, tlf etc.	-524
Arbeidsgiveravgift	-5 714
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 238

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 205.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-819
SUM KONSULENTHONORAR	-819

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 315
Drift/vedlikehold elektro	-16 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 431
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 763
Kostnader dugnader	-12 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 972

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

Lokalleie	-500
Container	-6 049
Driftsmateriell	-600
Renhold ved firmaer	105
Gressklipping	-15 957
Andre fremmede tjenester	-10 315
Trykksaker	-524
Andre kontorkostnader	-144
Porto	-920
Bilgodtgjørelse	-1 834
Reisekostnader	-520
Bank- og kortgebyr	-3 598
Velferdskostnader	-990
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 845

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	818
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 343
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	117
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 442
SUM FINANSINTEKTER	31 720

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Servicehus	
Tilgang 2006	750 000
Tilgang 2021	604 819
	1 354 819
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 354 819

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-74
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-74

**NOTE: 13****BRYGGELAGET**

Sameiet har et bryggelag som økonomisk på mange måter lever sitt leget liv.

Bryggelagets midler står på en egen konto i OBOS-Banken, da enkelte

sameiere reagerte på at disse sto på en privat konto.

Styret har ønsket at inntekter og utgifter som gjelder bryggelaget skal føres på en egen konto i regnskapet merket bryggelaget, og fremkommer nå i balansen.

Innestående bank	24 170
INNTEKTER/KOSTNADER BRYGGELAGET	
Saldo 1.1	28 489
Renteinntekter 2023	681
SUM BRYGGELAGET	29 170

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innbetalt ved utleie av fellesthus	-600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-600

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86435662. 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.

DUGNAD PÅ HAVTUNET 2024



Lørdag 27. april 2024 kl. 10-14

Oppmøte til dugnaden skjer kl. 10 ved Fellehuset og registrering.

På Havtunet har vi et lite utvalg av redskaper i fellesboden. I tillegg er det nødvendig at alle tar med utstyr som *hagesakser, raker, river, spader, trillebår og hansker til roseklipping.*

Opplegget er det samme som tidligere år og oppgavene er forsøkt fordelt så rettferdig som mulig mellom hyttene. Det kan bli endring i arbeidsoppgavene i forhold til oppsatt liste dersom det, mot formodning, skulle bli forfall. Er oppgaven din/deres løst før dugnaden er ferdig kan du/dere hjelpe til der det er behov. Meld deg gjerne til Utegruppa ved Elin, hytte 37.

Det blir servering ved Fellehuset kl. 14.00. Vi håper på godt vær.
Vel møtt!



Arbeidsoppgaver dagnad på Havtunet lørdag 27. april 10-14

Det er kjøpt inn Eddik til sprøyting av ugress. Vernebriller og vernehansker finnes i Fellesboden.

Kontainer blir plassert på området før dagnaden og er kun til planteavfall. Sameierne må selv levere eget, og annet søppel enn planteavfall på Kirkøy, Sandbakken miljøstasjon, <https://www.hvaler.kommune.no/innhold/bygg-miljo-og-naring/renovasjon/sandbakken-miljostasjon/>

Hvor	Oppgave	Hytte	
Stranden i nord	Fjerne ugress, rusk og rask og vende sanden på stranden med freser fra kl. 10.00 til 12.00 , og ellers opprydding i området i nord.	2, 4, 6, 8, (10)	
Bed mellom hytte 4 og 6	Legge barkduk og etterfylle bark	4,6	
Ballbanen	Feste barduner på ballbanen og sette opp nettet. Sjekk om det mangler feste. Sjekk utstyret i «lekekassen». Må noe erstattes?	2, 4, 6, 8	
Plantefelt/bed i nord ved parkeringsplassen	Bytte barkduk, legge tilbake bark i plantefeltet, samt etterfylle ny bark.	26,28, 30, 32,	
Bed ved hyttene 38-44	Lukes	38, 40, 42	
Steinfyllingen ved hyttene 43-47	Lukes, fjerne små trær og rynkeroser, spraye med eddik	41, 43, 44, 45, 47,	
Stranden i syd og nærområdet	Fjerne ugress, rusk og rask og vende sanden på stranden med freser kl. 12-14	27, 29, 31, 33,	
Bed med bærbusker mellom stranden i syd og lekeplassen	Skifte duk i bed med bærbusker. Legge tilbake bark og etterfylle bark og ellers opprydding i området i syd.	7, 9, 11, 13, 37	



Klippe Spireabusker		Gjøres av hytte 10 etter at spireaen har blomstret	Svein og Mette
Strand på søndre molo mellom hytte 35 og 37	Fjerne ugress og søppel, rake	35	
Felleshus ute og nærområdet	Feie, rydde og fjerne søppel, beskjære busker hvis behov	12, 14	
Felleshuset inne	Felleshusgruppa	(1), 25, 34, 39	Hytte 1 luker på området senere i sommer
Støyvoller langs hele området, samt innkjøring. Fulle opp kontainer med kvister gress.		3, 5, 16, 19, 20, 22, 23, 25, 49, 51,	
Beskjære trær på støyvollen	24 og 18 betjener ryddesag og motorsag. Fulle konteiner med grener, kvister	24,18	Jon Herberg – stemmer hytte 24?
Planter på hele området	Beskjære, klippe busker, roser, planter på området, fyller opp kontainer med kvister, gress og ugress.	37, 7	
Utenfor sørligste boden, fjerne gummigranulat	Grave opp gummigranulat og legge i plastsekker – kastes i henger	15,17	Bistå



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.04.24

Selskapsnummer: 5949 Selskapsnavn: Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

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
E-post: oef@obos.no

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