



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 549 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning 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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 655 521	1 380 924
Sum inntekter		1 655 521	1 380 924
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 780 836	1 285 106
Sum kostnader		3 837 886	1 342 156
Driftsresultat		-2 182 365	38 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 150	5 567
Sum finansinntekter		15 150	5 567
Annen finanskostnad		211 147	115 743
Sum finanskostnader		211 147	115 743
Netto finans		-195 997	-110 176
Resultat før skattekostnad		-2 378 362	-71 408
Årsresultat		-2 378 362	-71 408
Totalresultat		-2 378 362	-71 408
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 378 362	-71 408
Sum overføringer og disponeringer		-2 378 362	-71 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 812	40 107
Sum fordringer		28 812	40 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 632 029	584 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 632 029	584 140
Sum omløpsmidler		1 660 841	624 247
SUM EIENDELER		1 660 841	624 247

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 584 120	2 205 758
Sum opptjent egenkapital		-4 584 120	-2 205 758
Sum egenkapital		-4 584 120	-2 205 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 528 024	2 700 418
Sum annen langsiktig gjeld		5 528 024	2 700 418
Sum langsiktig gjeld		5 528 024	2 700 418
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 049	8 809
Leverandørgjeld		642 011	93 864
Annen kortsiktig gjeld		25 877	26 914
Sum kortsiktig gjeld		716 937	129 587
Sum gjeld		6 244 961	2 830 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 660 841	624 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398358

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 549 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning 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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 983 549 381
SAMEIET TROMSØGATA 5C

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 655 521	1 380 924
Sum inntekter		1 655 521	1 380 924
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 780 836	1 285 106
Sum kostnader		3 837 886	1 342 156
Driftsresultat		-2 182 365	38 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 150	5 567
Sum finansinntekter		15 150	5 567
Annen finanskostnad		211 147	115 743
Sum finanskostnader		211 147	115 743
Netto finans		-195 997	-110 176
Resultat før skattekostnad		-2 378 362	-71 408
Årsresultat		-2 378 362	-71 408
Totalresultat		-2 378 362	-71 408
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 378 362	-71 408
Sum overføringer og disponeringer		-2 378 362	-71 408



Organisasjonsnr: 983 549 381
SAMEIET TROMSØGATA 5C

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 812	40 107
Sum fordringer		28 812	40 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 632 029	584 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 632 029	584 140
Sum omløpsmidler		1 660 841	624 247
SUM EIENDELER		1 660 841	624 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 584 120	2 205 758
Sum opptjent egenkapital		-4 584 120	-2 205 758



Sum egenkapital	-4 584 120	-2 205 758
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 528 024	2 700 418
Sum annen langsiktig gjeld	5 528 024	2 700 418
Sum langsiktig gjeld	5 528 024	2 700 418
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 049	8 809
Leverandørgjeld	642 011	93 864
Annen kortsiktig gjeld	25 877	26 914
Sum kortsiktig gjeld	716 937	129 587
Sum gjeld	6 244 961	2 830 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 660 841	624 247



Organisasjonsnr: 983 549 381
SAMEIET TROMSØGATA 5C

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. 5099

Sameiet Tromsøgata 5C



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tromsøgata 5C

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5099>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forsikring og bankavtaler
7. Anskaffelse av kamera i garasjen
8. Sykkelpod i kjølerommet
9. Øke tryggheten i bakgården.
10. Tilgang til strøm i bodene
11. Motorisert døråpner i garasjen
12. Valg av tillitsvalge

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tromsøgata 5C



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. Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra Obos.

Forslag til vedtak
Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitner foreslås Andreas Hatlem og Pål Walberg.

Forslag til vedtak
Andreas Hatlem og Pål Walberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 27



b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5099 Tromsøgata 5C årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr.

Sak 6

Forsikring og bankavtaler

Forslag fremmet av:

Mette Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at styret sjekker opp betingelser i gjeldende forsikring- og bankavtaler om reforhandling kan gi bedre betingelser for besparelse av kostnader.

Styrets innstilling

Forslaget fra Mette Dahl vedtas.

Forslag til vedtak

Styret sjekker betingelsene for gjeldende forsikrings og bankavtaler og om reforhandling kan gi bedre betingelser for besparelse av kostnader.



Sak 7

Anskaffelse av kamera i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ber om at årsmøtet stemmer over å gi styret tillatelse til å innhente tilbud og evt. anskaffe kamera i garasjen, dersom pris for dette er innenfor styrets budsjetttrammer.

Styrets innstilling

Forslaget fra Mette Dahl vedtas.

Forslag til vedtak

Styret får tillatelse til å innhente tilbud og evt. anskaffe kamera i garasjen, dersom pris for dette er innenfor styrets budsjetttrammer.

Sak 8

Sykelbod i kjølerommet

Forslag fremmet av:

Mikkel Gerrard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Få ryddet ut av kjøleboden som ikke er i drift lenger og konverter den til sykkelbod for beboere.

Styrets innstilling

Styret ser ikke at det er plass til mange sykler der inne og anser det ikke som en praktisk løsning. Styret velger likevel å fremme saken for årsmøtet slik at det nye styret kan se på saken.

Forslag til vedtak

Fjern gammel innredning og tilrettelegg for sykkelbod.

Sak 9

Øke tryggheten i bakgården.

Forslag fremmet av:

Mikkel Gerrard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



På dagtid er det ofte større ansamlinger av ungdommer i bakgården. Her står de og skriker og skråler, røyker og forsøpler. Har også observert at de står og urinerer opp etter veggene eller nedi de store stenene som ligger langs veggene. De kommer seg enkelt inn ved å hoppe over gjerdet ved siden av hovedinngangen som står ovenfor garasjeporten. Deretter lukker de opp døra til hovedinngangen ved å trykke på døråpneren fra innsiden. Dette gjerde burde byttes ut med et som går helt opp til taket. De kommer seg også lett inn ved å klatre opp på gjerdet og så opp på taket ved inngangen fra Vardøgata. Så klatrer de opp og ned inn i bakgården ved hjelp av sandkassen som står lent inntil veggene som aldri ble kastet etter vårrengjøringen i fjor. Dette er uheldig.

Styrets innstilling

Monter høyt gjerde over garasjeporten. Styret støtter forslaget.

Fjern siste meteren av rekkverket ved inngangen fra Vardøgata som blir brukt som trapp for å komme seg opp på taket. Styret kan ikke støtte dette da rekkverket tilhører naboeiendommen. Saken fremmes for årsmøtet med merknaden fra styret.

Fjern sandkasse og trekk de høye blomsterkrukkene unna veggene i bakgården. Dette blir brukt som stige til å komme seg opp ned fra bakgården til taket. Styret støtter forslaget og fremmer denne for årsmøtet med forslag om at tiltakene gjøres under årets dugnad.

Forslag til vedtak

Monter høyt gjerde over garasjeporten. Fjern siste meteren av rekkverket ved inngangen fra Vardøgata som

Blir brukt som trapp for å komme seg opp på taket. Fjern sandkasse og trekk de høye blomsterkrukkene unna veggene i bakgården. Dette blir brukt som stige til å komme seg opp ned fra bakgården til taket.

Sak 10

Tilgang til strøm i bodene

Forslag fremmet av:

Mikkel Gerrard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag er det ikke mulig å lade drillen eller elsykkelen i boden. Hver bod burde ha tilgang til en dobbel stikkontakt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette ikke, begrunnet i kostnader for installering samt brannfare ved lading av f.eks. el-sykelbatterier. Det bemerkes og at strøm til bodene går på fellesutgiftene.

Forslag til vedtak

Monter en stikkontakt i hver bod.



Sak 11

Motorisert døråpner i garasjen

Forslag fremmet av:

Mikkel Gerrard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skal man ut eller inn i garasjen har man gjerne med seg ting fra eller til bilen. Det ville blitt en god del enklere å komme seg gjennom om dørene var motoriserte.

Styrets innstilling

Styret kan ikke anbefale dette med tanke på kostnader for installering og vedlikehold.. Sluse må opprettholdes (brannsluse).

Det er allerede i dag mulig å hekte dør til veggen slik at de holdes oppe. Styret besørger ny krok på den innerste døren der krok mangler.

Forslag til vedtak

Monter motorisert døråpner på begge dørene, eller fjern innerste døra og monter motor kun på døren til garasjen.

Sak 12

Valg av tillitsvalge

Innstilling

Styret har hatt store utfordringer med å få kandidater til såvel styreleder som styremedlemmer innen årsmøtet. Det skal velges ny styreleder for 2 år, men ingen kandidater har meldt seg. Sameiet mangler også en kandidat til varamedlem.

Siden kandidater må være klart før årsmøteinnkallingen sendes ut, vil det være nødvendig å avholde et ekstraordinært årsmøte for å velge inn ny styreleder så snart som mulig etter det ordinære årsmøtet. Styret oppfordrer eiere til å melde seg inn til styret i løpet av det ordinære årsmøtet.

Dersom det ikke kommer forslag til ny styreleder blant eierne, vil sameiet være nødt til å leie inn ekstern styreleder. Stipulerte kostnader for dette anslås til ca. 50.000,- årlig. Første året ligger kostnaden på ca. 65.000,-.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Hatlem
- Oskar Holand



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trine Beate Rosensteen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Walberg	2022-2024
Styremedlem	Svenn Are Jenssen	2022-2024
Styremedlem	Clement Gilbert Zapata	2022-2024
Varamedlem	Andreas Saxvik Hatlem	2023-2024
Varamedlem	Trine Beate Rosensteen	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på tromsogt7@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://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 Tromsøgata 5C

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Tromsøgata 5C er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983549381, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 419

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

Sameiet Tromsøgata 5C 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 BDO AS.

Styrets arbeid i 2023

Styret har som vanlig hatt mange små saker som er håndtert løpende, og noen større prosjekter som har tatt mye tid for styret. Styret har i 2023 hatt 5 formelle møter, med det har vært mange små arbeidsmøter gjennom 2023. I det følgende berøres noen av de sakene som styret har hatt fokus på i tillegg til løpende drift.

Garasjeanlegg og gjentakende innbrudd

Garasjeanlegget tar mye tid gjennom året. I hovedsak er mye knyttet til at garasjeport er ute av drift, og at det må bestille utbedringer fra leverandør. Dette tar både tid, og det representerer kostnader, spesielt i de tilfeller hvor utrykking fra leverandør må skje på kveldstid og i helger. Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til hvilken policy vi ønsker i forhold til bestilling av utbedring på kveld og i helger med påfølgende kostnader knyttet til dette. Vi har i tillegg en lekkasje i tak på garasjeanlegget fra bakgården som vi blir nødt å håndtere i 2024.

Innbrudd garasjeanlegg

Vi hadde i 2022 to innbrudd i garasjeanlegget med ødeleggelser og tyveri i biler og boder. I 2023 hadde vi ingen slike alvorlige innbrudd, men vi hadde uønskede besøk i garasjeanlegget også dette året. I starten av 2024 har vi på nytt hatt innbrudd i garasjeanlegg og boder med de konsekvenser dette har både for Sameiet og for eierne av berørte boder. Ut fra innbruddenes karakter, det som er stjålet og de observasjoner som er gjort av beboere er det sannsynlig at innbruddene begås av rusmisbrukere i nærområdet, og innbruddene er alle henlagt av politiet uten noen form for etterforskning. Styret har vurdert kameraovervåking, men har så langt kommet til at dette overfor denne gruppen ikke vil ha den nødvendige preventive virkning. Det legges i år opp til at årsmøtet kan gi innspill på om Sameiet skal ta kostnadene ved å installere kameraovervåking av garasjeanlegget.

Skifte av vinduer og balkongdører

Sameiet har mot slutten av 2023 slutført et stort vedlikeholdsprosjekt ved skifte av vinduer og balkongdører i alle boenheter samt fellesarealene. Noen få vinduer som har vært byttet etter at bygget var nytt ble ikke skiftet i denne omgang. Takket være godt samarbeid mellom styret, alle beboere og entreprenør så gikk dette stort sett etter planen. Sameiet tok opp et felles lån for å finansiere dette prosjektet noe som selvsagt påvirker felleskostnadene.

Ventilasjonsanlegg

Det er mangler med ventilasjonsanlegget i flere av boenhetene i sameiet. Vi har tidligere hatt en avtale med Caverion om vedlikehold og ettersyn av anlegget. Denne avtalen er nå sagt opp, og vi har gjort en ny avtale med et lite firma som heter Ventertek AS. Ventertek AS starter i april med et arbeide for å rengjøre kanaler samt avdekke hvilke tiltak vi må iverksette knyttet til ventilasjonsanlegget i bygget. I forbindelse med dette arbeidet er styret igjen avhengig av tilgang til alle leiligheter og godt samspill med beboere.



Heis og brannvarsling

Det har i 2023 også vært gjennomført vedlikehold av heis, og vi har også hatt kostnader knyttet til driftsstans i perioder. Styret har arbeidet for å lukke avvik knyttet til heisanlegg og brannvarslingsanlegg i bygget i løpet av 2023, og det forventes at dette er på plass i løpet av våren 2024.

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad våren 2023 i bakgården der vi sammen ryddet og klargjorde denne for sommersesongen. Styret tenker dette er en god tradisjon som bør videreføres i 2024.

Økning i felleskostnader

Felleskostnadene har økt både i 2023 og ved inngangen til 2024. Noe av dette skyldes slutføringen av vindusprosjektet med opptak av nytt lån. De stadige renteoppganger på gamle og nye lån som treffer oss for fullt nå i 2024 medfører selvsagt også behov for å øke felleskostnadene. Mye av økningen skyldes også den generelle prisstigningen vi alle har opplevd den senere tiden på strøm og fyringsutgifter, fordirkinger samt kommunale avgifter. Det er etter styrets oppfatning behov for å holde tilbake nye større vedlikeholdsarbeid til vi ser hvordan prisutvikling og rentenivået blir fremover.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med innbrudd, driftsstans på heis og garasjeport samt skifting av vinduer og dører.

Finanskostnader er høyere rente og låneopptak enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 943 904.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 345 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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 Tromsøgata 5C.

Lån

Sameiet Tromsøgata 5C har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TROMSØGATA 5C

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TROMSØGATA 5C.

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

Budsjettallene 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,



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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KMAEC-DXFMA-30XLG-VYVNF3LGF-TXUE3



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: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 18:38:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KAAEC-DXFMA-30XLG-VYVNF3LGF-TXUE3

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/validator>

16 av 27

5099 Tromsøgata 5C a | Årsrapport 2023.pdf



SAMEIET TROMSØGATA 5C
ORG.NR. 983 549 381, KUNDENR. 5099

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 637 232	1 364 424	1 637 000	1 637 000
Ladeinntekter EL-bil		18 289	16 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 655 521	1 380 924	1 637 000	1 637 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 876	-8 737	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 053	-92 345	-95 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-53 008	-53 066	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 965 353	-394 256	-355 000	-345 000
Forsikringer		-133 773	-125 294	-138 000	-147 000
Kommunale avgifter	8	-201 982	-171 009	-201 500	-254 500
Energi/fyring		-101 143	-161 533	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 485	-130 754	-137 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-106 164	-148 112	-110 000	-134 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 837 886	-1 342 156	-1 309 550	-1 329 050
DRIFTSRESULTAT		-2 182 365	38 768	327 450	307 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 150	5 567	0	0
Finanskostnader	11	-211 147	-115 743	-137 000	-392 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 997	-110 176	-137 000	-392 000
ÅRSRESULTAT		-2 378 362	-71 408	190 450	-84 050
Overføringer:					
Udekket tap		-2 378 362	-71 408		



SAMEIET TROMSØGATA 5C
ORG.NR. 983 549 381, KUNDENR. 5099
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84	6 338
Forskuddsbetalte kostnader		28 728	33 769
Driftskonto OBOS-banken		1 168 791	116
Sparekonto OBOS-banken		463 239	584 025
SUM OMLØPSMIDLER		1 660 841	624 247
SUM EIENDELER		1 660 841	624 247
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-4 584 120	-2 205 758
SUM EGENKAPITAL		-4 584 120	-2 205 758
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 528 024	2 700 418
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 528 024	2 700 418
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 877	26 914
Leverandørgjeld		642 011	93 864
Påløpte renter		34 735	5 598
Påløpte avdrag		14 314	3 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		716 937	129 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 660 841	624 247
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Sameiet Tromsøgata 5C

Pål Walberg/s/

Svenn Are Jenssen/s/

Clement Gilbert Zapata/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**

Felleskostnader	1 571 712
Felleskostnader	65 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 637 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 256
Byggetek AS	-44 752
SUM KONSULENTHONORAR	-53 008

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takst & Vindu Spesialisten AS	-2 686 969
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 686 969
Drift/vedlikehold bygninger	-25 550
Drift/vedlikehold VVS	-9 920
Drift/vedlikehold elektro	-7 811
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-549
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 535
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 156
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 846
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 661
Kostnader dugnader	-5 355
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 965 353

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-137 838
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-61 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 982

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester	-21 840
Renhold ved firmaer	-76 748
Andre fremmede tjenester	-1 004
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 164

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 214
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	190
SUM FINANSINNTEKTER	15 150

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 383
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 578
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 186
SUM FINANSKOSTNADER	-211 147

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	645 671
Nedbetalt i år	96 187
	-758 142

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	140 484
Nedbetalt i år	34 882
	-1 524 634

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-3 000 000



OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2010

-685 000

Nedbetalt tidligere

398 427

Nedbetalt i år

41 325

-245 248

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 528 024



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602292. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2011 Takrehabilitering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 5099 Selskapsnavn: Sameiet Tromsøgata 5C

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Vibeke Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Hatlem og Pål Walberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr.

For

Mot

Sak 6 Forsikring og bankavtaler

Styret sjekker betingelsene for gjeldende forsikrings og bankavtaler og om reforhandling kan gi bedre betingelser for besparelse av kostnader.

For

Mot

Sak 7 Anskaffelse av kamera i garasjen

Styret får tillatelse til å innhente tilbud og evt. anskaffe kamera i garasjen, dersom pris for dette er innenfor styrets budsjettrammer.

For

Mot

Sak 8 Sykkelbod i kjølerommet

Fjern gammel innredning og tilrettelegg for sykkelbod.

For

Mot



Sak 9 Øke tryggheten i bakgården.

Monter høyt gjerde over garasjeporten. Fjern siste meteren av rekkverket ved inngangen fra Vardøgata som

Blir brukt som trapp for å komme seg opp på taket. Fjern sandkasse og trekk de høye-blomsterkrukkene unna veggene i bakgården. Dette blir brukt som stige til å komme seg opp ned fra bakgården til taket.

For

Mot

Sak 10 Tilgang til strøm i bodene

Monter en stikkontakt i hver bod.

For

Mot

Sak 11 Motorisert døråpner i garasjen

Monter motorisert døråpner på begge dørene, eller fjern innerste døra og monter motor kun på døren til garasjen.

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Hatlem

Oskar Holand

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Trine Beate Rosensteen



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.