



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 341 769	5 411 160
Sum inntekter		7 341 769	5 411 160
Kostnader			
Lønnskostnad		19 968	23 649
Annen driftskostnad		6 207 747	5 381 947
Sum kostnader		6 227 715	5 405 596
Driftsresultat		1 114 054	5 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 037	203
Sum finansinntekter		34 037	203
Annen finanskostnad			5 767
Sum finanskostnader		0	5 767
Netto finans		34 037	-5 564
Ordinært resultat før skattekostnad		1 148 091	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 148 091	0
Årsresultat		1 148 091	0
Totalresultat		1 148 091	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 148 091	
Sum overføringer og disponeringer		1 148 091	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		54 098	562
Andre fordringer		1 614 509	1 536 913
Sum fordringer		1 668 607	1 537 475
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 211	317 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 211	317 708
Sum omløpsmidler		2 329 818	1 855 183
SUM EIENDELER		2 329 818	1 855 183

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 291 181	43 090
Sum opptjent egenkapital		1 291 181	43 090
Sum egenkapital		1 441 181	193 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			100 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	100 000
Sum langsiktig gjeld		0	100 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		539 883	983 715
Annen kortsiktig gjeld		348 753	578 378
Sum kortsiktig gjeld		888 636	1 562 093
Sum gjeld		888 636	1 662 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 329 818	1 855 183



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 228951

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 341 769	5 411 160
Sum inntekter		7 341 769	5 411 160
Kostnader			
Lønnskostnad		19 968	23 649
Annen driftskostnad		6 207 747	5 381 947
Sum kostnader		6 227 715	5 405 596
Driftsresultat		1 114 054	5 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 037	203
Sum finansinntekter		34 037	203
Annen finanskostnad			5 767
Sum finanskostnader		0	5 767
Netto finans		34 037	-5 564
Ordinært resultat før skattekostnad			
		1 148 091	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		1 148 091	0
Årsresultat		1 148 091	0
Totalresultat		1 148 091	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 148 091	
Sum overføringer og disponeringer		1 148 091	



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		54 098	562
Andre fordringer		1 614 509	1 536 913
Sum fordringer		1 668 607	1 537 475
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 211	317 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 211	317 708
Sum omløpsmidler		2 329 818	1 855 183
SUM EIENDELER		2 329 818	1 855 183
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 291 181	43 090
Sum opptjent egenkapital		1 291 181	43 090



Sum egenkapital	1 441 181	193 090
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		100 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	100 000
Sum langsiktig gjeld	0	100 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	539 883	983 715
Annen kortsiktig gjeld	348 753	578 378
Sum kortsiktig gjeld	888 636	1 562 093
Sum gjeld	888 636	1 662 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 329 818	1 855 183



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

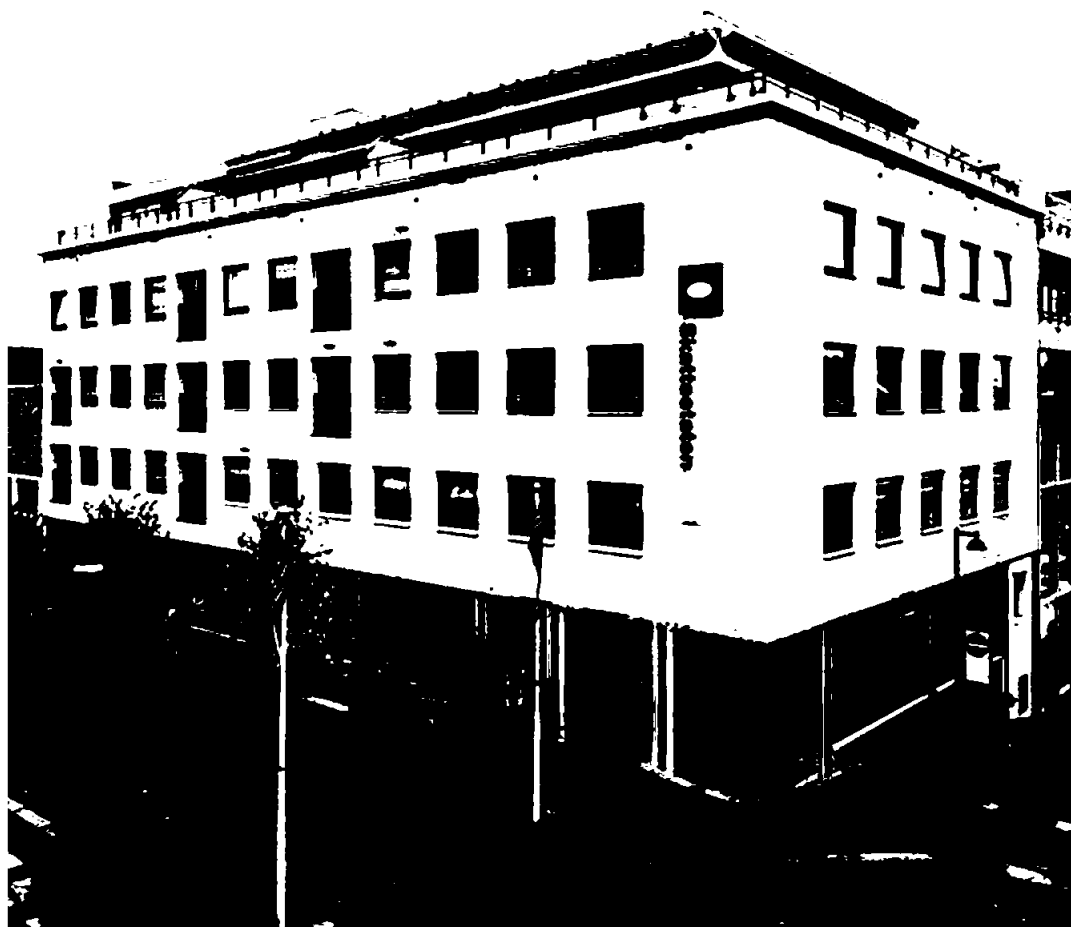
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4274 Sameiet Kvartal 48





Til seksjonseierne i Sameiet Kvartal 48

Velkommen til digitalt årsmøte 2022

Digital gjennomføring av årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte i Sameiet Kvartal 48 vil bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Møtet åpnes 30. mars 2022 og avsluttes 5. april 2022 – se trinnvis veiledning om hvordan årsmøtet gjennomføres på neste side.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021 samt budsjett for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dette er en god anledning til å kommentere sakene samt velge tillitsvalgte som er på valg som skal være med å forvalte Sameiet Kvartal 48 det kommende året.

Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med:

Rådgiver i OBOS Anna Myrmoen – 22 86 75 33

Hamar, 25.02.2022

Styret i Sameiet Kvartal 48



Gjennomføring av årsmøte – trinnvis veiledning

Før årsmøte:

- Alle som ønsker å stemme digitalt må registrere sitt mobilnummer, email-adresse samt samtykke til digital kommunikasjon på *Minprofil* på Vibbo.no. Randi Kjeldsberg og Frøydis Sjaatil er valgt som protokollvitne i år (protokollvitne må velges på forhånd ved digitalt årsmøte).

Årsmøte starter:

- Møtet åpnes 30. mars 2022 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 5. april 2022.

Hvordan stemmer du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta (benytt gjerne lenken som du mottar på SMS). Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no.
- I Vibbo.no finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Det er ikke mulig å legge til nye saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes.
- Etter saksbeskrivelsen vil du få opp et felt for å avgi din stemme. Du velger om du stemmer **for** forslaget til vedtak, eller om du stemmer **mot**. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir stemme vil den telles som blank.
- Du kan endre dine avgitte stemmer underveis så lenge møtet er åpent for avstemming. Du ser foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.
- Eventuelle kommentarer som du legger ved saker er åpne for alle, og alle kan kommentere på disse.
- Når årsmøtet er avsluttet, vises foreløpig oversikt over resultat på alle saker som har vært oppe til avstemming, samt hvilke tillitsvalgte som har blitt valgt.

Etter årsmøte:

- Når protokollen er signert av protokollvitnet, vil protokollen bli lastet opp i Vibbo.no. Samtidig vil alle som har registrert seg for digital kommunikasjon motta en SMS med lenke til protokollen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Kvartal 48
avholdes digitalt på vibbo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne
- C) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbedringsarbeider i garasjeanlegg - finansiering

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Hamar, 25.02.2022
Styret i Sameiet Kvartal 48

Morten Kjeldby /s/ Tom Erik Brohaug /s/ Bo Norseng /s/ Lars Erik Hauge /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Stray	Basaltveien 33
Styremedlem	Tom Erik Brohaug	Sverres Gate 11
Styremedlem	Bo Norseng	Jessnesvegen 189
Styremedlem	Tony Sundsli	Rykkinnveien 54 B
Varamedlem	Bjørn Mikael Andresen	Strandgata 43
Varamedlem	Vidar Skoglund	Tiursvingen 27

31. desember 2021 overtok Public Property Invest AS aksjemajoriteten i Offentlig Eiendom AS. Offentlig Eiendom AS er morselskapet til Kvartal 48 Næring AS som eier næringsseksjonen i Kvartal 48. Fra og med samme dato overtok Arctic Real Estate Management AS forvaltningen av Offentlig Eiendom AS' eiendomsportefølje etter Pareto Business Management AS.

På ekstraordinært årsmøte 12.- 17.januar 2022 ble tidligere forvalters representanter i sameiets styre skiftet ut med følgende personer som representerer den nye eieren/forvalteren (øvrige styremedlemmer viderefører sine verv):

Morten Kjeldby, styreleder
Lars Erik Hauge, styremedlem
Camilla Mørk Eek, varamedlem

Valgkomiteen

Bjørn Berg	Strandgata 43
Frøydis Sjaatil	Torggata 44

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

**Generelle opplysninger om Sameiet Kvartal 48**

Sameiet består av 48 seksjoner, 46 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, hvorav en seksjon er en garasjeseksjon som eies av et sameie bestående av 47 like andeler.

Sameiet Kvartal 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997320093, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Strandgata 43, 2317 Hamar
Sverresgate 11, 2317 Hamar
Sverresgate 13, 2317 Hamar
Torggata 44, 2317 Hamar

Gårds- og bruksnummer:

1 655

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

Sameiet Kvartal 48 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiet har følgende postadresse:

S. 4274 Sameiet Kvartal 48
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo



Styrets arbeid

Styret har i løpet av kalenderåret 2021 avholdt til sammen tolv styremøter. Siden styrets medlemmer bor geografisk spredt har styremøtene blitt gjennomført per email eller Teams. I tillegg til formelle styremøter har styret også hatt jevnlig kontakt per email og telefon.

Styrets oppgave er å forvalte Sameiets verdier på en god og kostnadseffektiv måte. Sameiets infrastruktur er komplisert, teknisk avansert og utfordrende. Bygningsmassen er av eldre dato, noe som gjør det nødvendig med utvidet vedlikehold og større vedlikeholds-investeringer de kommende årene

Styret har brukt mye tid på å bistå eierne av leilighet 6g og 6h som har reklamert ovenfor sine respektive selgere for konstruksjonsmangler ved sine terrasser, mangler som er årsaken til vannskadene som er påført leilighet 4i og 4k. I tillegg har styret brukt mye tid på regressøksmålet som tidligere eier av leilighet 6h og boligselgerforsikringsselskapet AmTrust har anlagt mot sameiet.

Videre har mye tid gått med på arbeid ifm den forestående rehabiliteringen av garasjeseksjonen i Kvartal 48.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 341 769, hvorav kr 4 841 767 ble fakturert som løpende ordinær husleie mm gjennom 2021 og kr 2 500 002 ble fakturert som en ekstraordinær husleie i november 2021 for at sameiet skulle ha likviditet til å tilbakebetale sin gjeld til eier av næringsseksjonen før årsslutt, en gjeld som i sin tid ble tatt opp for at sameiet skulle ha likviditet til å forskuttere rehabiliteringskostnadene for takterrassene til seksjon 25 og 26.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 227 715, noe som er kr 2 032 013 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes i all hovedsak følgende:

- Konsulenthonorarer økt med kr 981 071 ift budsjett. Kr 613 360 er knyttet til ekstern juridisk bistand ifm reklamasjonstematikk og regressøksmål mens kr 317 102 er knyttet til den forestående rehabiliteringen av garasjeseksjonen
- Strøm/fjernvarme økt med kr 771 134 ift budsjett - som følge av høyere energikostnader
- Vaktmestertjenester økt med kr 177 759 ift budsjett – noe som skyldes feilbudsjettering

Finansnetto

Finansnetto i 2021 var til sammen pluss kr 34 037.

Resultat

Årets resultat på kr 1 148 091 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kostnadsfordelingsnøkkel for 2021

I tråd med sameiets vedtekter er samtlige driftskostnader for 2021, med unntak av særkostnader (spesifisert nedenunder) som direkte kan henføres til spesifikke seksjonseiere, fordelt etter sameiets tinglyste eierbrøker.

- Eiendomsskatt (kr 45 760) og indre drift/vedlikehold mm av garasjeseksjonen (kr 88 952) – belastes garasjeseksjonen som særkostnad, fordeles på garasjeseksjonens 47 eiere
- Bredbånd (kr 183 814) – belastes kun boligseksjonene, fordeles med en lik andel på de 46 boligseksjonene

Særkostnadene avregnes garasjeseksjonens eiere og boligseksjonene årlig etterskuddsvis. A konto innbetalinger kommer til fradrag ved avregningen.



Kostnadsfordeling for 2021

Basert på tinglyst eierbrøk fordeles driftskostnadene på eierseksjonene som følger:

Kostnadsfordeling for 2021	Sum	Næring	Bølig	Garasje
Felleskostnader 2021, eks særkostnader	5 909 189	3 360 539	1 652 916	895 734
Fordelingsbrøk (tinglyst eierbrøk)		6 573	3 233	1 752
Felleskostnader per kvm		511	511	
Felleskostnader per parkeringsplass				19 058
Særkostnader garasjeseksjonen, diverse	134 712			134 712
Særkostnader boligseksjoner, bredbånd	183 814		183 814	
Sum felleskostnader inkl særkostnader	6 227 715	3 360 539	1 836 730	1 030 446

Kortsiktige fordringer pr. 31.12.2021 (utlegg skadesaker)

Sameiet påtok seg i 2020 å forskuddtere rehabiliteringskostnadene for takterrassene til to seksjonseiere, i påvente av at deres reklamasjonsprosesser ovenfor tidligere eiere ble avgjort. Den ene seksjonseieren vant i 2021 frem med sitt søksmål i både tingretten og lagmannsretten, noe som innebærer at sameiet i 2021 har fått refundert sitt utlegg for denne seksjonen. Tidligere eiers eierforsikringselskap har imidlertid anlagt regressøksmål mot sameiet. Sameiets advokat mener at regressøksmålet ikke vil føre frem, og sameiet har derfor ikke avsatt for dette søksmålet i selskapets balanse per 31.12.2021. Den andre seksjonseieren forventes å prøve sin sak i rettsvesenet i løpet av 2022. Per 31.12.2021 har sameiet forskuddtert kr 580 994 for denne seksjonseieren.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Budsjettet er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelse av a konto felleskostnader for 2022.

Sum driftskostnader for 2022 er budsjettet til kr 4 983 547, noe som er lavere enn virkelige felleskostnader for både 2020 og 2021. Det skyldes først og fremst at styret forventer vesentlig lavere advokatkostnader i 2022 enn foregående to år.

Sameiets kostnader i forbindelse med den forestående rehabiliteringen av garasjeseksjonen budsjetteres i sin helhet lånefinansiert gjennom OBOS-banken. Lånet er budsjettet til kr 10,0 millioner og forventes å løpe fra 1. juli 2022 til 3,2% rente p.a. Lånets størrelse vil kunne fastslås med større nøyaktighet når anbudsrunderen er gjennomført og styret har valgt entreprenør. Det er i budsjettet ikke tatt høyde for garasjeseksjonens særkostnader i forbindelse med rehabiliteringen av garasjeseksjonen. Dette på grunn av stor usikkerhet knyttet til beløpets størrelse.

Budsjettet kostnadsfordeling for 2022

Basert på tinglyst eierbrøk fordeles de budsjettet driftskostnadene på eierseksjonene som følger:

Budsjettet kostnadsfordeling for 2022	Sum	Næring	Bolig	Garasje
Felleskostnader 2022, eks særkostnader	4 931 922	2 804 769	1 379 556	747 597
Fordelingsbrøk (tinglyst eierbrøk)		6 573	3 233	1 752
Felleskostnader per kvm		427	427	
Felleskostnader per parkeringsplass				15 906
Særkostnader garasjeseksjonen, diverse	80 159			80 159
Særkostnader boligseksjoner, bredbånd	131 376		131 376	
Sum felleskostnader inkl særkostnader	5 143 457	2 804 769	1 510 932	827 756

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår følgende styrehonorarer for perioden fra forrige ordinære Årsmøte:

- Bo Norseng, kr 7.500
- Tom Erik Brohaug, kr 7.500
- Bjørn Mikael Andersen, kr 2.500

I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift med 14.1%.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kvartal 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kvartal 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: PXLQ-BGCP-EW33F-NBWJ4-LTY4-DWYAA



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-03 10:37:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PXLJQ-BGCYP-EW33F-NBWJ4-LTY4-DWYAA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SAMEIET KVARTAL 48
ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Felleskostnader	2	4 823 538	5 406 518	4 195 702	5 000 000
Ekstraordinære felleskostnader	3	2 500 002	0	0	0
El-bil lading		18 229	4 642	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 341 769	5 411 160	4 195 702	5 000 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar inkl. aga	4	-19 968	-23 649	-19 968	-19 968
Revisjonshonorar	5	-22 500	-30 344	-32 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-155 420	-151 630	-155 421	-159 306
Konsulenthonorar	6	-1 231 071	-519 278	-250 000	-225 000
Drift og vedlikehold	7	-1 626 584	-2 330 709	-1 546 579	-1 730 290
Forsikringer		-154 336	-139 284	-142 766	-158 194
Kommunale avgifter	8	-521 598	-500 505	-571 010	-534 956
Strøm/fjernvarme	9	-1 493 628	-691 646	-722 494	-1 246 096
Bredbånd		-183 814	-203 492	-158 521	-131 376
Andre driftskostnader	10	-818 795	-815 060	-596 943	-854 271
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 227 715	-5 405 596	-4 195 702	-5 083 457
DRIFTSRESULTAT		1 114 054	5 564	0	-83 457
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 037	203	0	0
Finanskostnader		0	-5 767	0	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		34 037	-5 564	0	-160 000
ÅRSRESULTAT		1 148 091	0	0	-243 457
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 148 091	0		



SAMEIET KVARTAL 48
ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 243	127
Kundefordringer		54 098	562
Forskuddsbetalte kostnader		59 033	77 781
Andre kortsiktige fordringer	12	1 550 233	1 459 005
Bankkonto OBOS-banken		661 210	317 708
SUM OMLØPSMIDLER		2 329 818	1 855 183
SUM EIENDELER		2 329 818	1 855 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital		1 291 181	143 090
SUM EGENKAPITAL		1 441 181	293 090
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 382	20 338
Leverandørgjeld		539 883	983 715
Annen kortsiktig gjeld	13	335 372	558 040
SUM KORTSIKTIG GJELD		888 636	1 562 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 329 818	1 855 183
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 25.02.2022
Styret i Sameiet Kvartal 48

Morten Kjeldby /s/ Tom Erik Brohaug /s/ Bo Norseng /s/ Lars Erik Hauge /s/

**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.

DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Fra og med 2021 overføres årets resultat til egenkapitalen.

NOTE: 2

FELLESKOSTNADER	2020	2021
Felleskostnader næring	2 937 656	2550754
Felleskostnader bolig	1 439 519	1254569
Felleskostnader garasje	825 851	699 689
Særkostnader bolig	203 492	183 814
Særkostnader garasje	0	134 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 406 518	4 823 538

NOTE: 3

EKSTRAORDINÆRE FELLESKOSTNADER	2020	2021
Ekstraordinære felleskostnader, næring	0	1 421 743
Ekstraordinære felleskostnader, bolig	0	699 299
Ekstraordinære felleskostnader, garasje	0	378 960
SUM EKSTRAORDINÆRE FELLESKOSTNADER	0	2 500 002

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

	2020	2021
Honorar til styret, incl aga, gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr	-23 649	-19 968

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

	2020	2021
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon	-30 344	-22 500

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

	2020	2021
Juridisk bistand	-497 750	-813 360
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 091	-19 359
Andre konsulentonorarer, garasjeanlegg	-8 938	-398 352
Andre honorarer	-2 500	0
SUM KONSULENTHONORAR	-519 279	-1 231 071

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

	2020	2021
Drift/vedlikehold bygninger	-1 557 700	-789 308
Drift/vedlikehold VVS	-937	-51 506
Drift/vedlikehold elektro	-306 066	-119 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 443	-57 842
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 360	-196 230
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 848	-136 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-148 536	-187 189
Drift/vedlikehold garasjeseksjon (særkostn.)	-48 820	-88 952
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 330 710	-1 626 584

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

	2020	2021
Eiendomsskatt garasjeseksjon (særkostn.)	-45 759	-45 760
Vann- og avløpsavgift	-313 681	-329 338
Renovasjonsavgift	-141 065	-146 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-500 505	-521 598

NOTE: 9**STRØM/FJERNVARME**

	2020	2021
Strøm	-202 953	-423 461
Fjernvarme	-488 692	-1 070 167
SUM ENERGI / FYRING	-691 645	-1 493 628

**NOTE: 10**

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	2020	2021
Garasjeplass	0	-4 696
Container	-151 029	-171 851
Driftsmateriell	-856	-6 560
Vaktmestertjenester	-347 640	-355 925
Renhold ved firmaer	-292 601	-276 054
Trykksaker	-1 118	0
Andre kontorkostnader	-15338	0
Porto	-702	-648
Bank- og kortgebyr	-5 777	-3 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-815 060	-818 795

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	2020	2021
Renter av driftskonto i OBOS-banken	122	0
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57	975
Andre renteinntekter	0	33 061
SUM FINANSINNTEKTER	203	34 037

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Utlegg skadesaker, seksjon 25	580 994
Avregning særkostnader 2021, boligseksjoner	24 194
Avregning særkostnader 2021, garasjeseksjon	134 712
Oppgjør rettsak vedr seksjon 26	804 261
El-bil lading 4.kvartal 2021	6 073
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 550 233

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Påløpte kostnader	-335 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-335 372

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Utbedringsarbeider i garasjeanlegg - finansiering

Saksfremstilling

OBOS Prosjekt har foretatt en tilstandsvurdering av garasjeseksjonens betongdekker. Selskapet Ødegård og Lund AS har utført arbeidet, som har lang erfaring i å foreta slike undersøkelser.

Tilstandsvurderingen avdekket at veisalt (klorider), som bilene om vinteren tar med seg inn i garasjeanlegget, har trukket ned i betongen. Disse kloridene vil over tid angripe armeringen og etter hvert svekke dekkens bæringsevne. Dette er en kjemisk prosess som det ikke er mulig å stoppe, men ved å iverksette nødvendige tiltak vil prosessen kunne bremses vesentlig.

Ødegård og Lund AS anbefaler i sin rapport at påvisbare skader bør utbedres snarest, og at det i tillegg bør iverksettes tiltak som hindrer ny skadeutvikling. En kombinasjon av mekanisk utbedring av skader, katodisk beskyttelse av armering i kloridholdig betong, og avsluttende preventiv overflatebehandling er trolig den beste rehabiliteringsmetoden ut fra et kost/nytte perspektiv.

Sameiets styre har bedt om bistand fra OBOS Prosjekt AS til å innhente tilbud på disse utbedringsarbeidene. Foreløpige tilsier kostnader i størrelsesorden kr 13 millioner inkl. mva. Kostnader knyttet til utbedring av betongen og alle bygningsdeler av konstruksjonsmessig betydning blir å belaste sameiet Kvartal 48 som en felleskostnad, mens kostnader knyttet til påfølgende preventive tiltak i garasjeseksjonen blir å belaste eiere av garasjeseksjonen som en særkostnad knyttet til bruksenheten/seksjonen.

Arbeidet kan starte i vår ev. etter sommerferien. Det er estimert ca. 5-7 mnd. utførelsestid. Dette avhenger av flere faktorer.

Alternativ A – Låneopptak av Sameiet Kvartal 48

Arbeidet finansieres ved låneopptak. Sameierne gir styret fullmakt til å forhandle lånebetingelser og å ta opp lån innenfor rammen av kr 13 000 000.

Estimert endring av felleskostnader og garasjeleie: ca. 20 % økning.

(Lånebeløp: 13 000 000, nedbetalingstid 20 år, rente: 3,40%)

Preventive tiltak vil være garasjeseksjonens ansvar og vil være opp til garasjeeier å bekoste.

Alternativ B – finansiering fra sameierne (ekstraordinær innbetaling)

Arbeidet finansieres ved at det innkreves tilskudd etter sameierbrøken fra sameierne.



Basert på sameiets eierbrøk som Sameiet Kvartal 48 felleskostnader fordeles etter – ca. kr 42 000 i kostnader for en parkeringsplass og ca. kr 90 000 for en leilighet på 80 kvm. Preventive tiltak vil være garasjeeksjonens ansvar og vil være opp til garasjeeier å bekoste.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at finansiering gjøres i form av låneopptak som sikrer forutsigbarhet for den enkelte seksjonseier og skåner den enkelte for belastningen med å ta opp lån selv eller bruke av sine egne oppsparte midler.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Morten Kjeldby

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tom Erik Brohaug

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lars Erik Hauge

Navn: Halvor Bakken

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Camilla Mørk Eik

2. Navn: Øyvind Olav Lodten

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Frøydis Sjaatil

Navn: Bjørn Berg

Dato 31. januar 2022.

Valgkomiteen for Sameiet Kvartal 48

Frøydis Sjaatil (sign), Bjørn Berg (sign)



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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