



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 939 872  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 038 061	975 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 038 061</b>	<b>975 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		830 122	861 195
<b>Sum kostnader</b>		<b>871 198</b>	<b>902 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 863</b>	<b>73 229</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 840	17 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 840</b>	<b>17 330</b>
Annen finanskostnad		209 034	145 959
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 034</b>	<b>145 959</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-190 194</b>	<b>-128 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 331</b>	<b>-55 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 331</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 331</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 331	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 331</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		47 880	42 318
Andre fordringer		161 956	143 448
Sum fordringer		209 835	185 765
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 321	283 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 321	283 438
Sum omløpsmidler		432 157	469 203
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 157</b>	<b>469 203</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 844 807	2 821 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 844 807</b>	<b>-2 821 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 844 807</b>	<b>-2 821 476</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 113 384	3 259 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 113 384</b>	<b>3 259 560</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 113 384</b>	<b>3 259 560</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 389	3 470
Leverandørgjeld		142 164	7 566
Skyldige offentlige avgifter		888	
Annen kortsiktig gjeld		16 139	20 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>163 580</b>	<b>31 119</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 276 964</b>	<b>3 290 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 157</b>	<b>469 203</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496169

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 939 872  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAXTHAUSSENGATE 6  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

**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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 983 939 872  
SAMEIET HAXTHAUSSENGATE 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 038 061	975 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 038 061</b>	<b>975 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		830 122	861 195
<b>Sum kostnader</b>		<b>871 198</b>	<b>902 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 863</b>	<b>73 229</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 840	17 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 840</b>	<b>17 330</b>
Annen finanskostnad		209 034	145 959
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 034</b>	<b>145 959</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-190 194</b>	<b>-128 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 331</b>	<b>-55 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 331</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 331</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 331	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 331</b>	



Organisasjonsnr: 983 939 872  
SAMEIET HAXTHAUSSENGATE 6

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		47 880	42 318
Andre fordringer		161 956	143 448
Sum fordringer		209 835	185 765
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 321	283 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 321	283 438
Sum omløpsmidler		432 157	469 203
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 157</b>	<b>469 203</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 844 807	2 821 476
Sum opptjent egenkapital		-2 844 807	-2 821 476



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 844 807</b>	<b>-2 821 476</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 113 384	3 259 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 113 384</b>	<b>3 259 560</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 113 384</b>	<b>3 259 560</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 389	3 470
Leverandørgjeld	142 164	7 566
Skyldige offentlige avgifter	888	
Annen kortsiktig gjeld	16 139	20 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>163 580</b>	<b>31 119</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 276 964</b>	<b>3 290 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>432 157</b>	<b>469 203</b>



Organisasjonsnr: 983 939 872  
SAMEIET HAXTHAUSSENGATE 6

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1831

Sameiet Haxthausensgate 6



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Haxthausensgate 6

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:

28. mai 2024 kl. 18:00, Bakgården i Haxthausens gate 6.

### 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. Orientering om Brannteknisk utbedring pålagt av Oslo kommune
8. Orientering om brannsikring mellom baderom i oppgang A og B
9. Orientering om vedlikeholdsplan
10. Oppgang a
11. Beslutningsak - Lånopptak for å øke likviditet i sameiet
12. Eierskap og bruksrett til boder i trapperom
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Haxthausensgate 6



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.

Forslag til vedtak  
Velges under møte

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Protokollvitner velges under møte.



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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg  
1. 1831 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-



Sak 7

## Orientering om Brannteknisk utbedring pålagt av Oslo kommune

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Som en følge av brannteknisk tilsyn av Brann- og redningsetaten i Oslo kommune har sameiet blitt pålagt å gjennomføre en rekke utbedringer både i fellesarealene og i enkelte leiligheter. Styret har engasjert en brannrådgiver (Firesafe) til å utføre utbedringene og prinsippet vil bli at sameiet bekoster felles utbedringer imens den enkelte beboer bekoster utbedring i egen leilighet. Den samlede kostnaden for utbedringene vil bli ca 250.000 Nok. Utbedringene vil gjøres i I a 2024 og en gjennomføringsplan for arbeidet er under utarbeidelse. Styret vil informere om arbeidet på Vibbo og koordinere med de beboere som blir direkte berørt av utbedringene.

### Forslag til vedtak

Styret ber om at informasjonen tas til etterretning.

Sak 8

## Orientering om brannsikring mellom baderom i oppgang A og B

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med nylig oppussing av en leilighet i oppgang A ble det oppdaget at det ikke var tilstrekkelig brannsikring mot tilstøtende "nabo" leiligheten i oppgang B. Dette blir utbedret mellom de to aktuelle leilighetene, med styret ønsker å informere og oppfordre alle som planlegger oppussing av bad i fremtiden å sikre at dette gjøres med tilstrekkelig brannsikring. Dette tilfellet er spesielt relevant for de leiligheter som deler vegg mellom oppgang A og B, men gjelder alle i et gammelt bygg.

### Styrets innstilling

Styret vil ikke gjøre noen felles undersøkelser.

### Forslag til vedtak

Informasjonen tas til etterretning

Sak 9

## Orientering om vedlikeholdsplan

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiet Haxthausens gate er en gammel bygning og det er behov for løpende og forebyggende vedlikehold for å sikre hyggelige forhold for beboerne og unngå store kostnader ved at skader oppstår. Styret har etablert en vedlikeholdsplan med anbefalt prioritering som vi ønsker å gjennomgå årlig på årsmøtet for å få innspill



fra alle beboere. Styret vil deretter iverksette prioriterte vedlikeholdstiltak gjennom året innenfor tilgjengelige rammer (med forbehold om at akutte vedlikeholdsbehov må prioriteres) og informere løpende.

#### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 10

### Oppgang a

#### Forslag fremmet av:

Hilde Røhmer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trappene trenger reparasjon. Det er gått hull inn i treverket og de vil bli ødelagt. Maling på vegg også nødvendig.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og mener at dette bør inngå i sameiets vedlikeholdsplan.

#### Forslag til vedtak

Det legges en plan for oppussing av trappeoppgangene

Sak 11

### Beslutningsak - Lånopptak for å øke likviditet i sameiet

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har et lån på 3 066 693 Nok og vi vil, etter at låneandelen av fellesutgiftene ble økt i 2024 akkurat dekke renter og avdrag over fellesutgiftene. Den ordinære delen av fellesutgifter skal dekke øvrige løpende kostnader. Som budsjettet viser øker både kommunale og private utgifter, og slik situasjonen er nå har sameiet for eksempel ikke nok midler til å dekke de pålagte brannutbedringene. Vi har dermed heller ikke mulighet til å iverksette vedlikeholdsplanen eller midler til å håndtere uforutsette kostnader.

Styret ønsker derfor å undersøke mulighet for å øke lånet med inntil 1 000 000 Nok, eventuelt samtidig refinansiere hvis det kan gi oss en lavere rente. Vi ønsker å undersøke tre alternativer og velge det som gir best lånebetingelser på lang sikt for det samlede lånet.

#### Forslag til vedtak

Styret ber om en fullmakt til å ta opp et ytterligere lån pålydende inntil kr 1 000 000,- (1 MNOK)



Sak 12

## Eierskap og bruksrett til boder i trapperom

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I Sameiet er det flere trappeboder som enkelte seksjonseiere benytter seg av i dag. Styret ønsker å få en oversikt over bruk av disse trappebodene for deretter å kunne vurdere mulig vedtektsendring som stadfester seksjonseiers eksklusive bruksrett til disse trappebodene.

Bakgrunnen for Styrets forslag er å skape økt ryddighet knyttet til disponeringen av trappeboder i Sameiet. Sameiet er også i en presset likviditetssituasjon – inntekter og unngåtte kostnader for Sameiet knyttet til boder vil derfor hjelpe på likviditetssituasjonen.

De seksjonene som enten eier eller kan vise til en langvarig og eksklusiv disponering av trappebod vil ha anledning til å fortsette å disponere disse. Nødvendige utbedringer eller annet vedlikehold som omfatter disse bodene er dermed forutsatt at blir dekket av den enkelte seksjonseier som disponerer disse bodene eksklusivt. Dette gjelder blant annet kostnader knyttet til Branntekniske utbedringer pålagt av Oslo Kommune.

Trappeboder som i dag ikke disponeres, eller hvor en seksjonseier ikke kan vise til en langvarig eksklusiv bruk, vil Styret vurdere muligheten for å tildele en eksklusiv bruksrett mot et engangsbeløp (etter eventuelt vedtak ved Årsmøte eller ekstraordinært Årsmøte). Styret vil undersøke hvem som vil kunne være interessert i en bruksrett. Dersom flere seksjonseiere er interessert i samme trappebod, vil dette måtte avgjøres ved loddtrekning. Detaljene rundt bruksrett (varighet) og engangsbeløp vil Styret vurdere videre og komme tilbake på. Utbedringer knyttet til Brannteknisk rapport som dekkes av Sameiet i forkant av eventuell tildeling av eksklusiv bruksrett, vil måtte betales tilbake av den aktuelle seksjonseier i etterkant av eventuell tildeling.

Ved endelig oversikt og juridisk vurdering, vil Styret vurdere forslag til vedtektsendring ved neste årsmøte eller ved ekstraordinært årsmøte for å stadfeste eksklusiv bruksrett til alle trappeboder i Sameiet.

### Styrets innstilling

Styret ønsker å gjøre en grundig kartlegging og juridisk vurdering som beskrevet over før et eventuelt forslag til vedtektsendring

### Forslag til vedtak

Informasjon til etterretning

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Sittende styre stiller til gjenvalg.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann-Christine Moberg



**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Roald
- Ingvil Teige Stiegler
- Olav Aarseth

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jesper Hjelm



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann-Christine Moberg	Haxthausens Gate 6A
Styremedlem	Olav Andreas Årseth	Haxthausens Gate 6B
Styremedlem	Alexander Roald	Haxthausens Gate 6B
Styremedlem	Ingvil Teige Stiegler	Haxthausens Gate 6B
Varamedlem	Jesper Alexander L Hjelm	Haxthausens Gate 6C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost: [haxtg6@styrerommet.no](mailto:haxtg6@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Haxthausensgate 6

Sameiet består av 22 seksjoner.

Sameiet Haxthausensgate 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983939872, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

213 154

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

Sameiet Haxthausensgate 6 har ingen ansatte.

Eierskifte - det var tre eierskifter i sameiet i kalenderåret 2023

Fremleie - Fem leiligheter er fremleiet pr. utgangen av året. Vi minner om at det er viktig for styret og forretningsfører å få beskjed før utleie starter, slik at vi alltid vet hvem som bebor hvilke leiligheter, og hvilket telefonnummer de kan nåes på. Dette på grunn av sikkerheten i gården.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.



## Styrets arbeid

Styret har gjennomført fem styremøter, og har mellom møtene hatt jevnlig kontakt for å håndtere hendelser i sameiet. Det er sendt ut tre informasjonsskriv i perioden.

### Overgang til nytt fibernett fra Global Connect

Hancom utførte på vegne av Global Connect utstyr for ny fiberløsning i alle leiligheter i sameiet i november/desember 2023 og nytt bredbånd ble tatt i bruk fra januar 2024. Installasjonen og den nye løsningen som innebærer en lavere kostnad for fibernett fungerer fint og styret har ikke mottatt noen bekymringsmeldinger.

### Lekkasje i vaskekjeller

Det ble i oktober oppdaget lekkasje i taket i vaskekjelleren som etter undersøkelse viste seg å være en rørlekkasje i tredje etasje. Gjennom sameiets forsikringsselskap, Gjensidige, har det blitt utført nødvendige reparasjoner og utbedringer knyttet til skaden. Flere beboere har blitt berørt ved at det har vært nødvendig med reparasjon i deres leiligheter i tillegg til vaskekjelleren i B-oppgangen. Arbeidet ble avsluttet i etterkant av påskeferien 2024.

### Brannteknisk kontroll og pålegg om utbedring

Som en følge av brannteknisk tilsyn av Brann- og redningsetaten i Oslo kommune har sameiet blitt pålagt å gjennomføre en rekke utbedringer både i fellesarealene og i enkelte leiligheter. Arbeidet vil utføres i 2024. Styret har lagt ut mer informasjon om dette på Vibbo.

### Skifte av lås i port mot gaten og til oppgang A

Ved to ulike anledninger i løpet av høsten har uvedkommende ødelagt henholdsvis låset til ytterporten og kodelåsen til oppgang A. I begge tilfellene ble skadene oppdaget tidlig og styret er ikke kjent med noen innbrudd eller tyveri. Låsene har blitt byttet og hendelsene rapportert til Politiets tipstjeneste.

### Dugnad

Det ble gjennomført en felles dugnad i sameiet 13. og 15. mai med påfølgende pølsegrilling den 15. mai.

### Diverse styrearbeid

Styret har gjort diverse arbeid som koordinering med vaktmester, pynting til jul, bestilling av kodebrikker samt installasjon av brannvarslere i kjeller og på loft. Overvåkningsavtalen med Anticimex vedrørende rotter videreføres, men det er ikke rapportert flere tilfeller.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING (08460) med polisenummer 85761540. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Se note 14.

**Årsregnskapet viser ingen vesentlige avvik.**

### 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 268 577,-.

## 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 237 000 til større vedlikehold som omfatter sameiets del av den branntekniske utbedringen. Det er risiko for at denne posten kan øke grunnet andre vedlikeholdsbehov som dukker opp i løpet av året.

### 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

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Haxthaussensgate 6.

**Lån**

Sameiet Haxthausensgate 6 har lån i Sparebanken Øst.

Pr. 03.01.24 var renten 7,600 % (eff. Rente 7,870 %). Nedbetalingsplan angir at sameiet skal betale kr 374 553,- i renter og avdrag ila 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet (note 15).

**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, og en 24 % økning på lån fra 01.01.2024. Dette var nødvendig blant annet som følge av renteøkningene. Viser til styrets informasjonspost på Vibbo om dette.

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 HAXTHAUSSENSGATE 6

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6.

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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6E78Z-FCZ5B-S03WP-UM7QI-2DPLI-Q15.14



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 06:39:24 UTC



Penneo Dokument ID: 6E78Z-FCZ5B-S03WP-UM7QI-2DPFI-Q1514

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>

15 av 22

1831 Årsrapport 2023.pdf



**SAMEIET HAXTHAUSSSENSGATE 6  
ORG.NR. 983 939 872, KUNDENR. 1831**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 038 060	970 500	1 038 776	1 258 000
Andre inntekter	3	1	5 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 038 061</b>	<b>975 500</b>	<b>1 038 776</b>	<b>1 258 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-15 457	0	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 646	-51 755	-55 000	-58 300
Konsulenthonorar	7	-8 546	-3 594	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-85 600	-207 515	-112 000	-237 000
Forsikringer		-176 423	-157 123	-175 000	-194 065
Kommunale avgifter	9	-252 487	-214 103	-240 000	-278 950
Energi/fyring	10	-12 457	-10 412	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 557	-90 947	-92 000	-98 000
Andre driftskostnader	11	-112 950	-125 747	-124 000	-130 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-871 198</b>	<b>-902 271</b>	<b>-861 076</b>	<b>-1 061 941</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>166 863</b>	<b>73 229</b>	<b>177 700</b>	<b>196 059</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 840	17 330	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-209 034	-145 959	-121 000	-216 639
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-190 194</b>	<b>-128 629</b>	<b>-106 000</b>	<b>-201 639</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-23 331</b>	<b>-55 401</b>	<b>71 700</b>	<b>-5 580</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-23 331	-55 401		





## SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6 ORG.NR. 983 939 872, KUNDENR. 1831

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 880	42 318
Forskuddsbetalte kostnader		161 956	143 448
Driftskonto OBOS-banken		222 321	283 438
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>432 157</b>	<b>469 203</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 157</b>	<b>469 203</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 844 807	-2 821 476
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 844 807</b>	<b>-2 821 476</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 113 384	3 259 560
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 113 384</b>	<b>3 259 560</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 839	20 083
Leverandørgjeld		142 164	7 566
Skyldige offentlige avgifter	16	888	0
Påløpte renter		4 389	3 470
Annen kortsiktig gjeld	17	6 300	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>163 580</b>	<b>31 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 157</b>	<b>469 203</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.5.2024

Styret i Sameiet Haxthaussegate 6

Ann-Christine Moberg

Ingvil Stiegler

Alexander Roald

Olav Andreas Årseth





## 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

Fellesutgifter	742 284
Lån	295 776
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 038 060</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer	1
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 076</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 457.  
Grunnet bytte av revisor i 2022 ble det fakturert dobbelt i 2023.  
Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.  
Honoraret gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 150
Andre konsulentonorarer	-6 396
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 546</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 073
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 226
Kostnader dugnader	-378
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-85 600</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-164 063
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-86 002
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-252 487</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 457
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-12 457</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 630
Vaktmestertjenester	-64 469
Renhold ved firmaer	-34 103
Andre fremmede tjenester	-35
Andre kontorkostnader	-4 501
Porto	-543
Bank- og kortgebyr	-2 670
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-112 950</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 483
-----------------------------	--------





Renter av driftskonto i OBOS-banken	660
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	232
Andre renteinntekter	465
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 840</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-209 034
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-209 034</b>

**NOTE: 14****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 verdiøkninger 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2022	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	140 440
Nedbetalt i år	146 176
	-3 113 384
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 113 384</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-888
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-888</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	6 300
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>6 300</b>





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 1831 Selskapsnavn: Sameiet Haxthaussensgate 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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