



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 19.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 380 924	1 335 948
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 380 924</b>	<b>1 335 948</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	159 740
Annen driftskostnad		1 285 106	1 275 404
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 342 156</b>	<b>1 435 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 768</b>	<b>-99 196</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 567	1 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 567</b>	<b>1 666</b>
Annen finanskostnad		115 743	95 745
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>115 743</b>	<b>95 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 176</b>	<b>-94 079</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 408	-193 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 107	31 701
Sum fordringer		40 107	31 701
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		584 140	998 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		584 140	998 646
Sum omløpsmidler		624 247	1 030 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>624 247</b>	<b>1 030 347</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 205 758	2 134 350
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 205 758</b>	<b>-2 134 350</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 205 758</b>	<b>-2 134 350</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 700 418	2 887 579
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 700 418</b>	<b>2 887 579</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 700 418</b>	<b>2 887 579</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 809	498
Leverandørgjeld		93 864	253 396
Annen kortsiktig gjeld		26 914	23 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 587</b>	<b>277 118</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 830 005</b>	<b>3 164 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>624 247</b>	<b>1 030 347</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517919

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 19.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 380 924	1 335 948
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 380 924</b>	<b>1 335 948</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	159 740
Annen driftskostnad		1 285 106	1 275 404
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 342 156</b>	<b>1 435 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 768</b>	<b>-99 196</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 567	1 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 567</b>	<b>1 666</b>
Annen finanskostnad		115 743	95 745
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>115 743</b>	<b>95 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 176</b>	<b>-94 079</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 408	-193 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 107	31 701
Sum fordringer		40 107	31 701
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		584 140	998 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		584 140	998 646
Sum omløpsmidler		624 247	1 030 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>624 247</b>	<b>1 030 347</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		2 205 758	2 134 350
Sum opptjent egenkapital		-2 205 758	-2 134 350



Sum egenkapital	-2 205 758	-2 134 350
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 700 418	2 887 579
Sum annen langsiktig gjeld	2 700 418	2 887 579
Sum langsiktig gjeld	2 700 418	2 887 579
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 809	498
Leverandørgjeld	93 864	253 396
Annen kortsiktig gjeld	26 914	23 224
Sum kortsiktig gjeld	129 587	277 118
Sum gjeld	2 830 005	3 164 697
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>624 247</b>	<b>1 030 347</b>



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 2023

5099 Sameiet Tromsøgata 5C





## **Til seksjonseierne i Sameiet Tromsøgata 5C**

**Velkommen til årsmøte, mandag 19. juni 2023 kl. 18:00 i Rodeløkka velhus, Tromsøgata 22.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tromsøgata 5C det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Tromsøgata 5C  
avholdes mandag 19. juni 2023 kl. 18:00 i Rodeløkka velhus, Tromsøgata 22.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets underskudd

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene § 4
- B) Endring av vedtektene § 6
- C) Oppdatering av husordensreglene
- D) Muntlig orientering fra styret om utskifting av vinduer, skyvedører og inngangsdør.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16.05.2023  
Styret i Sameiet Tromsøgata 5C

Pål Walberg/s/      Svenn Are Jenssen/s/      Clement Gilbert Zapata/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Walberg	Tromsøgata 5 C
Styremedlem	Svenn Are Jenssen	Demma 24
Styremedlem	Clement Gilbert Zapata	Tromsøgata 5 C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [tromsogt7@styrommet.no](mailto:tromsogt7@styrommet.no) og via Vibbo.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Styret har hatt mange små og noen større saker som har preget året 2022/23, og det har vært godt å kunne fordele dette på flere. Styret har siden siste årsmøte i Sameiet hatt 9 styremøter. I det følgende nevnes noen av de sakene som det har vært arbeidet med enten initiert av styret eller som følge av uforutsette hendelser.

### ***Innbrudd i garasjeanlegg og boder***

Det var høsten 2022 2 innbrudd i garasjeanlegget. I det en tilfellet gjaldt dette også boder tilhørende de enkelte leilighetene med inngang fra garasje. I det andre utelukkende garasjeanlegg samt hærverk på parkerte biler. Forholdene ble anmeldt av styret og det ble i begge tilfeller opprettet forsikrings sak. Skadeverk på Sameiets eiendom ble fortløpende utbedret, men dette medførte kostnader i form av egenandel.

### ***Garasjeanlegg***

Det har vært ganske store utfordringer knyttet til garasjeanlegget i siden juni 2022. Dette har medført både ekstra arbeid for styret, og det har medført større kostnader til vedlikehold enn vi forutsatte. I hovedsak dreier dette seg om garasjeporten og sikring av garasjeanlegget samt en lekkasje fra bakgård ned i garasjeanlegget. Det er montert ny motor for drift av porten, og vi har implementert nytt system for åpning av garasjeport. For å bidra til bedre sikkerhet ble det montert ny belysning ved nedkjøring til garasjen, og også i selve garasjeanlegget. Styret har vurdert kameraovervåking av anlegget, men kommet til at dette blir for dyrt. Styret har bedt om at alle beboere bidrar med å varsle dersom dører og port til fellesarealer ikke er låst.

### ***Vinduer og dører***

Styret har igangsatt et arbeid for å skifte ut vinduer, balkongdører og ytterdøra i Sameiet. Det er gjennomført en befaring i alle leilighetene som konkluderte med at dette er nødvendig med noen få unntak der skifte av vinduer allerede er gjennomført. Dette skyldes at en stor del av vinduene rett og slett ikke lenger fungerer, og også av hensyn til isolasjonsevne og kostnader til oppvarming. Sameiet har engasjert ekstern konsulent for å bistå seg i dette arbeidet, og vedlikeholdsprosjektet har vært ute på anbud. Utskifting av vinduer og dører vil bli gjennomført høsten 2023.

### ***Ventilasjonsanlegg***

Det har også vært en befaring i alle leilighetene for å sikre at det er montert riktige avtrekksvifter i de enkelte leilighetene som er kompatibel med gårdens ventilasjonsanlegg. Det er avdekket at enkelte må skifte/utbedre dette, og det er sendt direkte beskjed til hver enkelt om dette. Det er også avdekket noe manglende vedlikehold på det sentrale anlegget. Styret forventer at det høsten 2023/ våren 2024 vil bli igangsatt arbeid på dette. Dette er mindre vedlikeholdsarbeider.



## **Heis og brannvarsling**

Det har vært gjennomført kontroll og service på heis gjennom året, samt flere reparasjoner etter stans. Det er ganske mye arbeid med å sikre at heisanlegget fungerer som forutsatt, og er i henhold til gjeldende krav. Det er også gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget, og pålegg etter dette håndteres av styret.

## **Ringeklokker/ TV og bredband**

Det har i vinter vært gjennomført utbedring av ringeklokker til de enkelte leilighetene etter at det ble meldt inn at dette ikke fungerte for alle. Dette skal nå være på plass. Styret har også gjort en ny avtale om TV/ bredband som er bedre og mer gunstig for den enkelte seksjonseier.

## **Fakturering av el-billading i garasjeanlegg**

Det har vært jobbet mye siden sommeren 2022 med å få på plass et system som gjør at den enkelte seksjonseier med el bil lader i garasjen betaler forbruk av strøm selv. Dette har frem til nylig vært belastet felleskostnader. Det har vært komplisert å få dette på plass, men nå er det laget et system der den enkelte forbruker betaler for egen strøm til dette formålet.

## **Nabovarsel**

Styret har mottatt ett nabovarsel knyttet til endringer på tak hos nabo mot Trondheimsveien. Styret kom frem til at det ikke var grunn til å fremme innsigelser mot dette. I tillegg mottok styret en forespørsel fra Tromsøgata 5B om montering av vinduer i murvegg inn mot vår bakgård. Dette har styret medelt at vi ikke er interessert i etter forutgående høring hos seksjonseierne.

## **Kjølerom i kjeller**

Kjølerommet i kjelleren ble avviklet høsten 2022, i tråd med vedtak på årsmøtet samme år.

## **Økning i felleskostnader**

Det ble fra 1. januar 2023 implementert en økning i felleskostnader fra den enkelte seksjonseier. Sameiet Tromsøgata 5C er avhengig av at felleskostnader dekker de utgiftene vi har i fellesskapet. Budsjettet for inneværende år er nøkternt og basert på de kostandene vi har hatt i 2022 samt forventede prisøkninger på de ulike. Dette betyr at vi ikke tåler særlige ekstraordinære utgifter dersom budsjettet skal holde.

## **Dugnad**

Det er fra styrets side lagt til grunn at det gjennomføres en liten dugnad for å klargjøre bakgården og inngangsparti til sommeren den 6. juni 2023. Styret har bedt om innspill på tiltak som kan gjøre bakgården mer tiltalende.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### **Resultat**

Årets resultat på kr – 71 408 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. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 494 660.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Styret er i prosess med å gjøre avtale med entreprenør for skifte av alle vinduer i sameiet. Dette vil medføre økte felleskostnader fra 1. januar 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien har økt med ca kr 8 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tromsøgata 5C.

### Lån

Sameiet Tromsøgata 5C har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: VG5TO-2Z84Q-NU100-XBKJP-3U1P0-TQW7V



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 364 424	1 335 948	1 430 000	1 637 000
Ladeinntekter EL-bil		16 500	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 380 924</b>	<b>1 335 948</b>	<b>1 430 000</b>	<b>1 637 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-19 740	-15 500	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-140 000	-100 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 737	-5 723	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 345	-89 743	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-53 066	-4 899	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-394 256	-491 074	-286 000	-355 000
Forsikringer		-125 294	-117 555	-121 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-171 009	-163 672	-169 500	-201 500
Energi/fyring		-161 533	-165 019	-120 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 754	-122 113	-126 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-148 112	-115 607	-100 000	-110 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 342 156</b>	<b>-1 435 144</b>	<b>-1 145 500</b>	<b>-1 309 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>38 768</b>	<b>-99 196</b>	<b>284 500</b>	<b>327 450</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 567	1 666	0	0
Finanskostnader	11	-115 743	-95 745	0	-137 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-110 176</b>	<b>-94 079</b>	<b>0</b>	<b>-137 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-71 408</b>	<b>-193 275</b>	<b>284 500</b>	<b>190 450</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-71 408	-193 275		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 338	93
Forskuddsbetalte kostnader		33 769	31 608
Driftskonto OBOS-banken		116	294 905
Sparekonto OBOS-banken		584 025	703 741
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>624 247</b>	<b>1 030 347</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>624 247</b>	<b>1 030 347</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 205 758	-2 134 350
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 205 758</b>	<b>-2 134 350</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 700 418	2 887 579
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 700 418</b>	<b>2 887 579</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 914	21 517
Leverandørgjeld		93 864	253 396
Påløpte renter		5 598	498
Påløpte avdrag		3 211	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 707
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>129 587</b>	<b>277 118</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>624 247</b>	<b>1 030 347</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2023  
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 boligseksjon	1 309 740
Felleskostnader næringsseksjon	54 684
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 364 424</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 737.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 816
Byggetek AS	-47 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 066</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 572
Drift/vedlikehold elektro	-35 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 919
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 904
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 350
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-149 131
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-394 256</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 823
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-54 056
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-171 009</b>

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

Container	-4 434
Driftsmateriell	-698
Lyspærer	-2 218
Vaktmestertjenester	-21 459
Renhold ved firmaer	-73 988
Snørydding	-8 750
Andre fremmede tjenester	-21 170
Andre kontorkostnader	-3 360
Telefon, annet	-3 234
Bankgebyr	-2 797
Velferdskostnader	-6 005
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-148 112</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	145
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 284
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 567</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 082
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 161
Renter på leverandørgjeld	-500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-115 743</b>

**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 verdøkninger

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. 31.12.22 var 5,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

546 671

Nedbetalt i år

100 010

-854 329

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-1 700 000

Nedbetalt tidligere

95 566

Nedbetalt i år

44 918

-1 559 516

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,40 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2010

-685 000

Nedbetalt tidligere

356 194

Nedbetalt i år

42 233

-286 573

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 700 418**



## Innkomne forslag

### A) Endring av vedtektene § 4 – Rett til bruk

**Saksinformasjon:** Styret foreslår at § 4. Rett til bruk blir oppdatert med nye punkter. Forslag til nye punkter:

Bruksoverlating:

(1) Eieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dette gjelder all utleie av boligen. I henvendelsen til styret skal det fremgå hvem leietaker(e) er og varigheten av utleieperioden.

(2) Eier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor sameiet.

Siste punkt i § 4 strykes.

(Lyder i dag «Det skal ikke være fastmonterte lekeapparater i fellesarealene.»)

**Forslag til vedtak:** Årsmøte vedtar nye punkter i vedtektene § 4. Rett til bruk.

### B) Endring av vedtektene § 6. Bygningsmessige bestemmelser

**Saksinformasjon:** Styret foreslår nytt punkt i §6. Bygningsmessige bestemmelser.

Forslag til nytt punkt: Hver seksjonseier er ansvarlig for at alle installasjoner i seksjonen er i henhold til gjeldende lover samt at de er kompatible med sameiets systemer, herunder ventilasjonssystem.

**Forslag til vedtak:** Årsmøte vedtar nytt punkt i §6. Bygningsmessige bestemmelser

### C) Oppdatering av husordensreglene

**Saksinformasjon:**

**Punkt 3 endres til:**

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Som skriftlig henvendelse gjelder og digitale henvendelser via e-post og Vibbo.

Vibbo kan ikke benyttes for henvendelser til forretningsfører.

Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

**Punkt 9 endres til:**

Ved bruk av fellesarealene må det tas tilbørlig hensyn til beboerne. Alle beboere har et felles ansvar for at fellesarealer holdes ryddige, her medtatt snørydding. Portene skal låses etter bruk. Beboere som oppdager feil på porter og dører plikter å gi beskjed om dette til styret umiddelbart.



**Punkt 10 endres til:**

Bestilling av elbillader skal skje skriftlig til styret.

**Styrets innstilling:** Styret mener det er behov for å endre husordensreglene. Vi mener de foreslåtte endringene vil bidra til et enda bedre bomiljø i sameiet.

**Forslag til vedtak:** Oppdaterte husordensregler vedtas.



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



5099 Sameiet Tromsøgata 5C

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.