



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 933 891  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 668 752	2 557 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 668 752</b>	<b>2 557 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 816 226	2 924 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 918 916</b>	<b>3 027 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>749 836</b>	<b>-470 093</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 257	5 752
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 257</b>	<b>5 752</b>
Annen finanskostnad		223 853	144 630
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>223 853</b>	<b>144 630</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 596</b>	<b>-138 878</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		544 240	-608 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</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		10 407	8 257
Sum fordringer		10 407	8 257
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		847 911	1 312 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 911	1 312 858
Sum omløpsmidler		858 318	1 321 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>858 318</b>	<b>1 321 115</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 281 898	2 826 138
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 281 898</b>	<b>-2 826 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 281 898</b>	<b>-2 826 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 053 949	3 714 111
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 053 949</b>	<b>3 714 111</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 053 949</b>	<b>3 714 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 789	1 160
Leverandørgjeld		42 669	393 957
Annen kortsiktig gjeld		23 809	38 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 267</b>	<b>433 142</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 140 216</b>	<b>4 147 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>858 318</b>	<b>1 321 115</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395952

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 933 891  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 991 933 891  
ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 668 752	2 557 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 668 752</b>	<b>2 557 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 816 226	2 924 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 918 916</b>	<b>3 027 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>749 836</b>	<b>-470 093</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 257	5 752
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 257</b>	<b>5 752</b>
Annen finanskostnad		223 853	144 630
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>223 853</b>	<b>144 630</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 596</b>	<b>-138 878</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		544 240	-608 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>



Organisasjonsnr: 991 933 891  
ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		10 407	8 257
Sum fordringer		10 407	8 257
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		847 911	1 312 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 911	1 312 858
Sum omløpsmidler		858 318	1 321 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>858 318</b>	<b>1 321 115</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		2 281 898	2 826 138
Sum opptjent egenkapital		-2 281 898	-2 826 138



Sum egenkapital	-2 281 898	-2 826 138
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 053 949	3 714 111
Sum annen langsiktig gjeld	3 053 949	3 714 111
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 053 949</b>	<b>3 714 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 789	1 160
Leverandørgjeld	42 669	393 957
Annen kortsiktig gjeld	23 809	38 025
Sum kortsiktig gjeld	86 267	433 142
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 140 216</b>	<b>4 147 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>858 318</b>	<b>1 321 115</b>



Organisasjonsnr: 991 933 891  
ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE

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. 7283

Øvre Tåsen Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Øvre Tåsen Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 18:00 og lukker 25. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7283>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Informasjon om sak 7 i innkallingen - Felleskostnadstillegg for seksjoner med tilbygg

Saken som foreslått i innkallingen kalt Felleskostnadstillegg for seksjoner med tilbygg har blitt omformulert etter gjennomgang med juridisk rådgiver. Bakgrunn for revidering er spørsmål og kommentarer fra seksjonseiere som har identifisert utydighet og utilsiktende konsekvenser av forslaget slik det var presentert.

Saken fremmes nå med anbefaling fra styret. Tekseten i saken er vesentlig redusert.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Felleskostnadstillegg for seksjoner med tilbygg

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Tåsen Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen. (rådgiver for selskapet i Obos).

### Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen velges.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Katja Eggen og Torgeir Helland foreslås som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Katja Eggen og Torgeir Helland er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 7283\_Øvre Tåsen BS årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Lidsheim

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristine Torsen
- Magnus Lerkerød



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Frostad
- Ole Henrik Stubberud

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anders Lindstrøm
- Staffan Jacobsen

Sak 7

## Felleskostnadstillegg for seksjoner med tilbygg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

I styrets årsberetning fra i fjor redegjorde daværende styre for arbeidet med å «aktivere» vedtektene og gramtikkens bestemmelser om merkostnader som følge av utbygde enheter, dette ble imidlertid ikke fremstilt for avstemming og har ikke formelt blitt satt i verk. Styret vil dermed foreslå at det vedtas at styret nå fastsetter et felleskostnadstillegg for tilbygg basert på fremstillingen fra årsberetningen fra i fjor.

Sittende styre stiller spørsmål ved at kun kommunale avgifter er tatt inn i saken. Bestemmelsen i Sameiets vedtekter spesifiserer også forsikring. Vi er av den oppfatning at dersom regelen skal aktiveres, så bør tillegget til fellesutgifter som tillegges seksjonseiere som har bygget ut også ta med seg forsikringspremie beregnet ut ifra tilbyggets areal. Det er andelen kommunale avgifter kalt vann- og avløpsgebyr som beregnes ut ifra areal som utløser merkostnader for sameiet, og ikke de øvrige avgiftene. Andre deler av de kommunale avgiftene knytter seg til antall pipeløp (feie- og tilsynsgebyret) og antall og størrelsen på søppeldunken (renovasjonsgebyret), er ikke berørt av utbygging og skal ikke tas med i tillegget.

Sameiets økonomi tilsier ikke at seksjoner uten tilbygg tilgodesees med reduksjon fra dagens nivå av sin andel felleskostnader.

### Forslag til vedtak

Styret fastsetter og iverksetter et felleskostnadstillegg for tilbygg i tråd med fremstilling i godkjent årsberetning fra 2023.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Lidsheim	2023-2024
Styremedlem	Caroline Gierløff	2023-2025
Styremedlem	Staffan Reidar Jacobsen	2022-2024
Styremedlem	Anders Lindstrøm	2022-2024
Styremedlem	Anne Kathrine Messelt	2023-2025
Varamedlem	Fredrik Hjortland Frostad	2023-2024
Varamedlem	Ole Henrik Stubberud	2023-2024

### Valgkomiteen

Christine Fagerhus	2023-2024
Magnus Monn-Iversen	2023-2024
Eivind Enok Nilsen	2023-2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [ovretasen@styrerommet.no](mailto:ovretasen@styrerommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Øvre Tåsen Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Øvre Tåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991933891, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

53 72

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

Øvre Tåsen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 567051. 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.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Styret har i perioden avholdt elleve styremøter. Ut over vanlig saksbehandling har styret samarbeidet med vinduskomiteen fram mot forslag som fremlagt sameiermøtet for avstemming.

### Vindusutskifting:

Vinduskomiteen nedsatt av Sameiermøtet i april 2023 har lagt frem sin anbefaling om utskifting av vinduer i sameiet. Styret har avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor vindusutskifting i tråd med anbefalingen ble vedtatt 24. mars 2024. Avtale med entreprenør Viken Montasje AS er i ferd med å bli inngått, og styret forventer oppstart som planlagt i slutten av mai/begynnelsen av juni, avhengig av produksjonstid ved fabrikk.

### Reklamasjon – trapper

Flere av trappene som ble bygget av entreprenør Oslo Fasade (2022/23) har dessverre vist seg å ha feil og mangler. Seksjonseiere rapporterer fortløpende om dårlig malerarbeid, avskalling av murpuss mm. Styret er i dialog med Oslo Fasade med formål å komme til enighet rundt reklamasjoner. Dette arbeidet blir fulgt opp videre.

### Vannlekkasje – sameiets nett

Vi har blitt gjort oppmerksom på vannlekkasje på sameiets ledningsnett inn til P. A. Munchs vei 6. Skaden undersøkes. Styret tar høyde for nødvendig reparasjon og kostnader i den forbindelse.

### Eierskifter

Tre seksjoner har skiftet eier i året som har gått. Vi ønsker nye eiere Knut Espen Skaug og Azadeh Zadmehr velkommen i Løvåsveien 3a, Emilie Wedøe og Andrew Clayton velkommen i Tåsenveien 34b og Mari Kristine Kanter og Stephan Mehl i P.A.Munchs Vei 2 A.

### Økning felleskostnader

Felleskostnadene ble økt ved årsskiftet og er ikke planlagt økt i forbindelse med fremlegging av budsjett for 2024. Styret understreker at sameiets økonomiske handlingsrom er svært begrenset. Vi planlegger ikke for annet vedlikehold enn utskifting av vinduer og reparasjon av vannledning kommende periode, men kan ikke utelukke uforutsette hendelser.

### Løpende vedlikehold – dugnader der det trengs

Styret oppfordrer seksjonseierne til å føre godt tilsyn med hus og uteområder. Sameiet har ingen vaktmestertjeneste, og det er vårt felles ansvar å sørge for at bygninger, porter mm. er i orden. Styrets lille hjertesukk er å henstille til alle om å gjøre litt og sitt for å holde våre sameide verdier ved like.



## 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.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett. Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 772 051.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 522 000 til løpende drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Tåsen Boligsameie.

### Lån

Øvre Tåsen Boligsameie har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



## **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Øvre Tåsen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Tåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WC8HZ-IE3CX-BTH36-DEBNQ-BE737-51N7S



## ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 991 933 891, KUNDENR. 7283

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 668 752	2 557 328	2 669 000	2 870 000
Andre inntekter		0	0	100 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 668 752</b>	<b>2 557 328</b>	<b>2 769 000</b>	<b>2 870 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 720	-6 540	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 382	-102 275	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	6	-11 720	-96 824	-100 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-325 877	-1 509 674	-1 108 004	-522 000
Forsikringer		-518 974	-480 836	-538 000	-570 000
Kommunale avgifter	8	-825 364	-694 044	-823 500	-974 000
Andre driftskostnader	9	-21 189	-34 539	-38 000	-33 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 918 916</b>	<b>-3 027 421</b>	<b>-2 825 194</b>	<b>-2 383 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>749 836</b>	<b>-470 093</b>	<b>-56 194</b>	<b>486 310</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 257	5 752	0	0
Finanskostnader	11	-223 853	-144 630	-202 000	-196 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-205 596</b>	<b>-138 878</b>	<b>-202 000</b>	<b>-196 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>544 240</b>	<b>-608 971</b>	<b>-258 194</b>	<b>290 310</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-608 971		
Reduksjon udekket tap		544 240	0		



**ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 991 933 891, KUNDENR. 7283**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 407	8 257
Driftskonto OBOS-banken		260 805	741 207
Sparekonto OBOS-banken		587 106	571 651
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>858 318</b>	<b>1 321 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>858 318</b>	<b>1 321 115</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 281 898	-2 826 138
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 281 898</b>	<b>-2 826 138</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 053 949	3 714 111
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 053 949</b>	<b>3 714 111</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 809	37 885
Leverandørgjeld		42 669	393 957
Påløpte renter		19 789	1 160
Annen kortsiktig gjeld		0	140
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 267</b>	<b>433 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>858 318</b>	<b>1 321 115</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i Øvre Tåsen Boligsameie

Bjørn Lidsheim/s/

Staffan Reidar Jacobsen/s/

Anders Lindstrøm/s/

Caroline Gierløff/s/

Anne Kathrine Messelt/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 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.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 668 752
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 668 752</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 720.

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

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 095
Andre konsulentonorarer	-1 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 720</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 547
Drift/vedlikehold VVS	-275 330
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-325 877</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-570 611
Feieavgift	-6 248
Renovasjonsavgift	-248 506
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-825 364</b>

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

Container	-14 333
Andre fremmede tjenester	-923
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 034
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-21 189</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 678
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	93
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 257</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-223 367
Renter på leverandørgjeld	-486
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-223 853</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 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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er ett annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-3 889 590
Nedbetalt tidligere	1 135 977
Nedbetalt i år	215 649
	-2 537 964

OBOS-banken

Lånet er ett annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	39 502
Nedbetalt i år	444 513
	-515 985

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 053 949</b>
------------------------------------	-------------------

---



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2013 Utskifting av terrassedører.  
2012 - 2012 Avløp

Skiftet enkelte rør i bakken, trukket strømppe gjennom deler av det gamle anlegget i bygningene.

2012 - 2012 Nye inngangsdører  
2007 - 2007 Drenering

Noe drenering i ettertid etter utbygging av seksjoner.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 7283 Selskapsnavn: Øvre Tåsen Boligsameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Vibeke Karlsen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Katja Eggen og Torgeir Helland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Bjørn Lidsheim

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Kristine Torsen  
 Magnus Lerkerød

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Fredrik Frostad  
 Ole Henrik Stubberud

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Anders Lindstrøm  
 Staffan Jacobsen

**Sak 7 Felleskostnadstillegg for seksjoner med tilbygg**

Styret fastsetter og iverksetter et felleskostnadstillegg for tilbygg i tråd med fremstilling i godkjent årsberetning fra 2023.

- For  
 Mot



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.