



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 174 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: CENTRUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 818 954	4 358 546
Sum inntekter		4 818 954	4 358 546
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	131 216
Annen driftskostnad		4 088 080	5 535 209
Sum kostnader		4 316 280	5 666 425
Driftsresultat		502 674	-1 307 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 724	34 260
Sum finansinntekter		56 724	34 260
Annen finanskostnad		256 942	171 037
Sum finanskostnader		256 942	171 037
Netto finans		-200 218	-136 777
Ordinært resultat før skattekostnad		302 456	-1 444 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		302 456	-1 444 656
Årsresultat		302 456	-1 444 656
Totalresultat		302 456	-1 444 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 456	-1 444 656
Sum overføringer og disponeringer		302 456	-1 444 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 082	8 200
Andre fordringer		166 163	90 207
Sum fordringer		174 245	98 406
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 273	2 388 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 273	2 388 022
Sum omløpsmidler		2 636 518	2 486 429
SUM EIENDELER		2 636 518	2 486 429

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 657 317	3 959 773
Sum opptjent egenkapital		-3 657 317	-3 959 773
Sum egenkapital		-3 657 317	-3 959 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 866 546	6 021 385
Sum annen langsiktig gjeld		5 866 546	6 021 385
Sum langsiktig gjeld		5 866 546	6 021 385
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 816	1 122
Leverandørgjeld		146 988	65 406
Annen kortsiktig gjeld		278 485	358 289
Sum kortsiktig gjeld		427 289	424 817
Sum gjeld		6 293 835	6 446 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 636 518	2 486 429



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473938

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 174 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: CENTRUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 818 954	4 358 546
Sum inntekter		4 818 954	4 358 546
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	131 216
Annen driftskostnad		4 088 080	5 535 209
Sum kostnader		4 316 280	5 666 425
Driftsresultat		502 674	-1 307 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 724	34 260
Sum finansinntekter		56 724	34 260
Annen finanskostnad		256 942	171 037
Sum finanskostnader		256 942	171 037
Netto finans		-200 218	-136 777
Ordinært resultat før skattekostnad		302 456	-1 444 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		302 456	-1 444 656
Årsresultat		302 456	-1 444 656
Totalresultat		302 456	-1 444 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 456	-1 444 656
Sum overføringer og disponeringer		302 456	-1 444 656



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 082	8 200
Andre fordringer		166 163	90 207
Sum fordringer		174 245	98 406
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 273	2 388 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 273	2 388 022
Sum omløpsmidler		2 636 518	2 486 429
SUM EIENDELER		2 636 518	2 486 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 657 317	3 959 773
Sum opptjent egenkapital		-3 657 317	-3 959 773



Sum egenkapital	-3 657 317	-3 959 773
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 866 546	6 021 385
Sum annen langsiktig gjeld	5 866 546	6 021 385
Sum langsiktig gjeld	5 866 546	6 021 385
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 816	1 122
Leverandørgjeld	146 988	65 406
Annen kortsiktig gjeld	278 485	358 289
Sum kortsiktig gjeld	427 289	424 817
Sum gjeld	6 293 835	6 446 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 636 518	2 486 429



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM 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



Årsmøte 2023

Centrum Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2023

Selskapsnummer: 7486





Velkommen til årsmøte i Centrum 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 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7486>

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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Centrum 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helene Setlo og Anita Uberoi 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.

Vedlegg

1. 7486 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frid-Karin Nilsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edward Chow
- Kenneth Wagenius

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Uberoi
- Odd Eldrup Olsen
- Victor Prada



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frid-Karin Nilsen	Osterhaus' Gate 16 E
Styremedlem	Edward Chow	Kirkeveien 51
Styremedlem	Odd Eldrup Olsen	Rådhusgata 24
Styremedlem	Beata Eva Petrovski	Osterhaus' Gate 16 B
Styremedlem	Mats Jørgen Skaslien	Osterhaus' Gate 16 E
Varamedlem	Anita Uberoi	Osterhaus' Gate 16 C
Varamedlem	Kenneth Wagenius	Osterhaus' Gate 16 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no. eller på e-post styret@centrumboligsameie.no.

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 Centrum Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Centrum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986174990, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 510

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

Centrum Boligsameie 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

HMS, brannvern og sikkerhet

Branninstruks er gjort tilgjengelig i alle oppganger og på sameiets informasjons- og kommunikasjonssystem, Vibbo. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i disse. Styret har rutiner ved brannalarm. Det gjennomføres årlig test av brannsystemet. Det sendes årlig ut informasjon angående brannvern og seksjonseiers samt beboers plikter ift. å sikre at deteksjons- og slukkeutstyr er på plass og vedlikeholdt. Utleiere er ansvarlig for å informere og følge opp leietager slik at test og tilsyn av utstyr i leiligheter utføres. Brannslangen under kjøkkenvasken er ikke lenger godkjent og vi anbefaler seksjonseiere å anskaffe godkjent slukningsutstyr. Styret følger opp feilmeldinger fra felles brannvarslingssystem. Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesområder, eller å gjensette gjenstander på fellesarealer, da dette utgjør en brannfare. Styret gjennomfører vernerunder.

Styret har gjennomført el-kontroll og arbeider med innhenting av tilbud for utskiftning av blant annet armaturer og lyskilder i alle oppganger, fellesområder, garasje og uteplass. Overgang til led-belysning samt sensorer vil kunne bidra til energieffektivisering og lavere utgifter til strøm til fellesarealer.

Det arbeides med utbedring av kameraovervåking i sameiet som preventivt tiltak for innbrudd.

Vedlikehold

Styret følger en 5-årsplan, fornyet i 2019, for vedlikehold. Det arbeides nå med å oppdatere denne for en ny periode. I løpet av siste del av 2022 ble tilbud til ny garasjeport innhentet og ny garasjeport leveres i mai 2023.

Prioritert vedlikehold i 2023 er utskiftning av markterrasser, utbedring av takterrassene (D- og G-oppgangen), samt dekke på sykkelskuret. Som nevnt er også elektroarbeid en prioritet. Utskiftning av slitasjedeler på heis vil også gjennomføres i 2023. Vi ser imidlertid et økende behov for å sette av midler til fremtidig heis-vedlikehold.

Økonomi og felleskostnader

Fasadearbeidet i 2020/21 ble finansiert ved låneopptak, totalt kr. 6 MNOK, som per mars 2023 er ca. kr. 5,8 MNOK. Husleien består av postene brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie, vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader vil bli økt med 10% fra 01.07.23 for å møte økning i realpriser og som følge av ny vurdering ift. utsikter til økte rentekostnader.

Avvik mellom budsjett og regnskapet skyldes i hovedsak utsatte prosjekter knyttet til drift og vedlikehold bygninger og elektroarbeid, samt fakturering av elbilladning knyttet til 2021. Isolert sett bidrar dette til et positivt resultat. Estimerte finanskostnader ble for lave i 2022, noe som drar resultatet ned.

Forsikring

Sameiets forsikringspremie har økt betraktelig de siste årene grunnet bruken av forsikringen (skadehistorikk). Sameiets forsikring ble reforhandlet i første halvdel av 2023 med resultat i en noe redusert pris fra Gjensidige. Styret vil behandle alle saker løpende og vurdere hvorvidt egenandel (kr 10 000,-) for den enkelte saken belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier.



Reseksjonering av parkeringsplasser

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skal seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen. Reseksjoneringen vil bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal. Eventuell dokumentavgift vil bli innkrevd den seksjon som utløser avgiften dersom reseksjoneringen utløser en slik avgift. Det er per nå ikke blitt krevd inn noen dokumentavgift ift tinglysningen. På det ekstraordinære årsmøtet i 2020 ble ordlyd i vedtektene oppdatert for å samsvare med reseksjoneringen. På årsmøtet i 2021 ble det besluttet at boder, hvor disse ligger i tilknytning til parkeringsplassen, skal inngå i reseksjoneringen.

Styret har over lengre tid arbeidet med formalia, herunder innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), som ble endelig ferdigstilt i september 2022. Relevant informasjon er sendt til seksjonseiere som var del av reseksjoneringen, herunder godkjenningbrev fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE), datert 21.09.22. Situasjonen er da at hver enkelt av de 54 garasjeplassene er knyttet opp mot den enkelte eierseksjon, og er en del av denne.

Ved et eventuelt salg av leilighet som har garasjeplass vil da garasjeplassen automatisk følge med over til ny eier ved tinglysning av overdragelsen. Vi gjør likevel oppmerksom på at ved salg av seksjon, vil de øvrige seksjonseierne fortsatt ha forkjøpsrett, se vedtektene §4. Ved salg av seksjon med garasje må altså eier fortsatt kontakte styret med forespørsel om det er seksjonseiere på venteliste for å kjøpe garasjeplass. Dersom det er en annen seksjonseier som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, må en enkel reseksjonering til slik at garasjeplassen løses fra den selgende seksjon, og blir overført til kjøpers seksjon.

Gjesteparkering

Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere. Dette er en pilot og endringer vil kunne forekomme. Mer informasjon om ordningen finnes på Vibbo.

Hagedugnad, bortkjøring av skrot og opprydning i sykkelkur

Det ble gjennomført hagedugnad som innebar lusing i blomsterbed og klipping av busker i bakgård. Det ble bestilt container for opprydning i private boder. Sykler ble merket og sykler hvor strips ikke fjernes innen fristen, vil fjernes fra sameiet.

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder

Grunnet gjentagende forsøpling av fellesarealer har styret vedtatt at kostnader knyttet til arbeidet med å identifisere vedkomne og kjøre bort avfallet, faktureres seksjonseier.

Tilgangsstyring

Centrum Boligsameie har elektronisk tilgangs/nøkkelsystemet via Oslo Låsservice (tidligere Nordic Security). I tillegg har sameiet porttelefon/dørcalling via app. Vi oppfordrer alle beboere til å raskt kontakte Oslo Låsservice hvis du mister nøkkelbrikken slik at denne kan stenges for å hindre at uvedkomne bruker denne for tilgang. Mer informasjon på Vibbo.

Kommunikasjon og informasjon

Sameiets eksterne hjemmeside, <http://centrumboligsameie.no>, ble fornyet i 2022. Informasjon og kommunikasjon til beboere vil i hovedsak være tilgjengelig på Vibbo, og styret oppfordrer alle til å holde seg oppdatert via <https://vibbo.no/centrum>, og dersom man ønsker kan man bli medlem i sameiets Facebook gruppe, Centrum Boligsameie (lukket gruppe). På denne gruppen kan gode naboer hjelpe hverandre med generelle spørsmål, dersom du trenger å leie en parkeringsplass, låne verktøy, bytte eller gi bort ting, eller lurer på noe om sameiet og mye mer. For saker hvor du ønsker styrets involvering anbefaler vi



at beboere henvende seg til styret via Vibbo, hvor din melding blir sendt direkte til det ansvarlige styremedlemmet. Mail brukes i hovedsak for kommunikasjon mellom styret og leverandører eller andre eksterne tredjeparter.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelse i gjennomføring av planlagte vedlikeholdsprosjekter, for eksempel markterrasser og takterrasser.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 209 229.

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.

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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Centrum Boligsameie.

Lån

Centrum Boligsameie har lån i OBOS-banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på realprisjusterte felleskostnader tilsvarende 10 % fra og med juli 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 Centrum Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Centrum Boligsameie.

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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Penneo Dokumentnøkkel: CAEJA-1602K-D0UYM-LQ0U7-1T01B-GKTYL



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CAE/A-1602K-D0U1YM-LQ0U7-1T01B-GKTYL



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 10:29:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CAE/A-1602K-DCUJYM-LQ0U7-IT01B-GKTYL

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).

Vedlegg 1

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>

13 av 24

1400 Årsrapport 2023.pdf



CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 669 674	4 178 184	4 652 000	4 724 000
Andre inntekter	3	149 280	180 362	50 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 818 954	4 358 546	4 702 000	4 774 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-16 215	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-115 001	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-14 865	-12 121	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-161 233	-156 688	-160 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-48 019	-40 519	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-737 569	-2 314 289	-1 132 500	-932 000
Forsikringer		-412 687	-358 782	-360 000	-454 000
Kommunale avgifter	9	-684 571	-656 481	-675 000	-786 000
Ladekostnader EL-bil		-80 145	-65 409	-50 000	-50 000
Energi/fyring	10	-1 385 273	-1 383 321	-1 380 000	-1 380 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 679	-111 162	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	11	-463 038	-436 437	-455 000	-465 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 316 280	-5 666 425	-4 603 700	-4 608 200
DRIFTSRESULTAT		502 674	-1 307 879	98 300	165 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 724	34 260	0	0
Finanskostnader	13	-256 942	-171 037	-162 000	-314 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-200 218	-136 777	-162 000	-314 000
ÅRSRESULTAT		302 456	-1 444 656	-63 700	-148 200
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 444 656		
Reduksjon udekket tap		302 456	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 236	30 071
Kundefordringer		8 082	8 200
Forskuddsbetalte kostnader		78 213	60 136
Andre kortsiktige fordringer	14	78 714	0
Driftskonto OBOS-banken		842 880	632 206
Sparekonto OBOS-banken		1 619 393	1 755 817
SUM OMLØPSMIDLER		2 636 518	2 486 429
SUM EIENDELER		2 636 518	2 486 429
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 657 317	-3 959 773
SUM EGENKAPITAL		-3 657 317	-3 959 773
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 866 546	6 021 385
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 866 546	6 021 385
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 781	58 327
Leverandørgjeld		146 988	65 406
Påløpte renter		1 816	1 122
Annen kortsiktig gjeld	17	236 704	299 962
SUM KORTSIKTIG GJELD		427 289	424 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 636 518	2 486 429
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.04.2023
Styret i Centrum Boligsameie

Frid-karin Nilsen/s/

Edward Chow/s/

Odd Eldrup Olsen/s/

Beata Eva Petrovski/s/

Mats Jørgen Skaslien/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 209 016
Brensel	1 200 006
Bredbånd	99 756
Vedlikeholdsfond	78 096
Garasje	64 800
Strøm elbil	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 669 674

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Elbil 2021	69 066
Elbil 2022	78 714
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	149 280

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 955
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 064
SUM KONSULENTHONORAR	-48 019

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-169 688
Drift/vedlikehold VVS	-57 360
Drift/vedlikehold elektro	-39 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 380
Drift/vedlikehold heisanlegg	-260 857
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 145
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 086
Egenandel forsikring	-25 012
Kostnader dugnader	-363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-737 569

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

Vann- og avløpsavgift	-418 508
Renovasjonsavgift	-266 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-684 571

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-232 362
Fjernvarme	-1 152 911
SUM ENERGI / FYRING	-1 385 273

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 150
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 581
Lyspærer og sikringer	-446
Vaktmestertjenester	-273 751
Renhold ved firmaer	-139 367
Snørydding	-11 277
Andre fremmede tjenester	-2 090
Trykksaker	-2 246
Andre kontorkostnader	-499
Porto	-1 920
Bank- og kortgebyr	-4 272
Velferdskostnader	-3 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-463 038

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	874
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 105
SUM FINANSINNTEKTER	56 724

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-256 942
SUM FINANSKOSTNADER	-256 942

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil 2022	78 714
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	78 714

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 993 767
Delutbetaling 2021	-2 202 234
Nedbetalt tidligere	174 616
Nedbetalt i år	154 839
	-5 866 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 866 546

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-392
Purregebyr	-245
Påløpte kostnader	-236 067
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-236 704



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Frid-Karin Nilsen Osterhaus' gate 16E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Edward Chow Kirkeveien 51

Kenneth Wagenius Osterhaus' gate 16C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Odd Eldrup Olsen Rådhusgata 24

2. Victor Prada Osterhaus' gate 16F

3. Anita Uberoi Osterhaus' gate 16C



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87643858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 – Ny garasjeport med sidedør, overstykke sidedør og overstykke port
- 2023 - Nødvendig vedlikehold/utskiftning av driftsdeler til heis
- 2022 – Utskiftning av heisalarmer
- 2021 – Ny inngangsport/dør
- 2021 - Ny lekeplass
- 2021 - Utvendig maling av vinduskarmer og verandadører (inn mot bakgården samt 6 og 7 etasje mot Osterhaus og Mariboës gate)
- 2021 - Maling og sandblåsing av søyler
- 2021 - Oppussing av selskapslokalet (vegger, lister og gulv)
- 2020 - Fasadeutbedring
- 2020 - Ventilasjonsrens
- 2019 - Avløpsrens
- 2019 - Ny dørcalling
- 2018 - Påbegynt utskiftning av lysarmaturer/overgang til led-belysning
- 2017 - Nytt nøkkelssystem
- 2016 - Oljing av felles terrasser og møbler
- 2011 - 2015 Utvendig maling av vinduskarmer



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 31.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.23

Selskapsnummer: 7486 **Selskapsnavn:** Centrum Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Helene Setlo og Anita Uberoi er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Frid-Karin Nilsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Edward Chow

Kenneth Wagenius

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anita Uberoi

Odd Eldrup Olsen

Victor Prada

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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