



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORBYGATA 19-21-23 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 03.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 005 974	3 793 320
Sum inntekter		4 005 974	3 793 320
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 464 792	4 110 403
Sum kostnader		3 544 662	4 190 273
Driftsresultat		461 312	-396 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 329	38 876
Sum finansinntekter		39 329	38 876
Annen finanskostnad		299 366	224 101
Sum finanskostnader		299 366	224 101
Netto finans		-260 037	-185 225
Ordinært resultat før skattekostnad		201 275	-582 178
Ordinært resultat etter skattekostnad		201 275	-582 178
Årsresultat		201 275	-582 178
Totalresultat		201 275	-582 178
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 275	-582 178
Sum overføringer og disponeringer		201 275	-582 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		225 000	225 000
Sum varige driftsmidler		225 000	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		225 000	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 600	
Andre fordringer		179 935	539 400
Sum fordringer		183 535	539 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		763 454	607 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		763 454	607 725
Sum omløpsmidler		946 989	1 147 125
SUM EIENDELER		1 171 989	1 372 125

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		6 430 013	6 631 288
Sum opptjent egenkapital		-6 430 013	-6 631 288
Sum egenkapital		-6 430 013	-6 631 288
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 339 537	7 551 058
Øvrig langsiktig gjeld		7 500	7 500
Sum annen langsiktig gjeld		7 347 037	7 558 558
Sum langsiktig gjeld		7 347 037	7 558 558
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 152	1 283
Leverandørgjeld		77 871	78 287
Annen kortsiktig gjeld		174 942	365 285
Sum kortsiktig gjeld		254 965	444 855
Sum gjeld		7 602 002	8 003 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 171 989	1 372 125



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442296

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORBYGATA 19-21-23 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 005 974	3 793 320
Sum inntekter		4 005 974	3 793 320
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 464 792	4 110 403
Sum kostnader		3 544 662	4 190 273
Driftsresultat		461 312	-396 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 329	38 876
Sum finansinntekter		39 329	38 876
Annen finanskostnad		299 366	224 101
Sum finanskostnader		299 366	224 101
Netto finans		-260 037	-185 225
Ordinært resultat før skattekostnad		201 275	-582 178
Ordinært resultat etter skattekostnad		201 275	-582 178
Årsresultat		201 275	-582 178
Totalresultat		201 275	-582 178
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 275	-582 178
Sum overføringer og disponeringer		201 275	-582 178



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		225 000	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		225 000	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 600	
Andre fordringer		179 935	539 400
Sum fordringer		183 535	539 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		763 454	607 725
Sum omløpsmidler		946 989	1 147 125
SUM EIENDELER		1 171 989	1 372 125
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	6 430 013	6 631 288
Sum opptjent egenkapital	-6 430 013	-6 631 288
Sum egenkapital	-6 430 013	-6 631 288
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 339 537	7 551 058
Øvrig langsiktig gjeld	7 500	7 500
Sum annen langsiktig gjeld	7 347 037	7 558 558
Sum langsiktig gjeld	7 347 037	7 558 558
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 152	1 283
Leverandørgjeld	77 871	78 287
Annen kortsiktig gjeld	174 942	365 285
Sum kortsiktig gjeld	254 965	444 855
Sum gjeld	7 602 002	8 003 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 171 989	1 372 125



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 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 2023

Norbygata 19-23 Bs

4. mai 2023

Selskapsnummer: 1227





Velkommen til årsmøte i Norbygata 19-23 Bs

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, Asylet, rom "herberget".

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Norbygata 19-23 Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner foreslåtts to eiere fra forsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 1227 Årsrapport til styrerommet.no.pdf
- 2. 1231 Jensens have sameie, årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000



Sak 7

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å endre husordensreglenes bestemmelse punkt 7 tredje ledd til følgende:

«Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørrking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom , fellesrom eller ute på området, samt utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller avfall rundt/inntil utplasserte containere, eller utenfor bygningens søppelromsdør. Søppel, skrot og lagring/hensettelse av møbler eller lignende på beboernes balkonger/terrasser er forbudt.»

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ragnhild Hoem
Stiller til gjenvalg
- Tor Nilsen
Stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem

Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Floten
- Erlend Tvenning Hansen





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Kristian Andersen	Norbygata 23
Styremedlem	Ragnhild Hoem	Vålerenggata 28
Styremedlem	Tor F. Nilsen	Norbygata 23
Styremedlem	Robina Shaheen	Breigata 16 F
Varamedlem	Gohar Majid Chaudhry	Norbygata 23
Varamedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A

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 Norbygata 19-23 Bs

Sameiet består av 67 seksjoner.

Norbygata 19-23 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851966, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 412

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

Norbygata 19-23 Bs 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2022.

- Det har vært avholdt 4 ordinære styremøter i 2022. Styreleder i Norbygata 19-23 er samtidig styreleder i SU og har deltatt på fem SU-møter (Samarbeidsutvalget for Jenssens Have).

Styret for Norbygata 19,21 og 23 besto frem til årsmøtet av:
Rolf Andersen, leder, Tor Nilsen, nestleder, Robina Shaheen, styremedlem,
Ragnhild Hoem, styremedlem.

- 2022 har vært preget av økteutgifter på renter, energi, kommunale avgifter og generell prisstigning. Styret har derfor først og fremst prioritert kostnadskontroll i løpet av året. De økte utgiftene har også fått konsekvenser for husleien i 2023 som ble hevet med 15 prosent for å holde tritt med forventet kostnadsvekst.
- Dørene inn til bakhagen fra alle tre oppgangene har vært utslitt og det har ikke lenger vært mulig og reparerer disse slik av de har vært funksjonelle. Styret vedtok derfor i 2022 å bestille nye dører for levering i 2023. 1/3 av kostnaden ble fakturert ved kontraktinngåelse og ble regnskapsført i 2022. Det resterende beløpet vil bli regnskapsført i 2023
- I tillegg har styret behandlet en rekke mindre saker.



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 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 692 024.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 635 000 til vedlikehold.

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 Norbygata 19-23 Bs.

Lån

Norbygata 19-23 Bs 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 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Norbygata 19-21-23 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

1227 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

1227 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 002 304	3 793 320	4 002 000	4 584 000
Andre inntekter	3	3 670	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 005 974	3 793 320	4 002 000	4 584 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 500	-6 500	-6 942
Forretningsførerhonorar		-121 885	-118 105	-120 000	-127 980
Konsulenthonorar	7	-47 977	-35 476	-35 000	-40 000
Kontingenter		-500	-500	-1 000	-500
Drift og vedlikehold	8	-441 646	-1 290 267	-686 000	-635 000
Forsikringer		-355 160	-320 646	-343 092	-398 000
Kommunale avgifter	9	-739 114	-714 983	-730 000	-843 100
Garasjer	10	-178 020	-154 800	-178 020	-190 125
Kostnader sameie	19	-878 815	-814 931	-744 526	-967 000
Energi/fyring		-195 778	-156 132	-122 100	-207 300
TV-anlegg/bredbånd		-320 457	-285 949	-295 000	-343 000
Andre driftskostnader	11	-178 440	-212 113	-245 000	-187 306
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 544 662	-4 190 273	-3 586 238	-4 026 123
DRIFTSRESULTAT		461 312	-396 953	415 762	557 877
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 329	38 876	0	0
Finanskostnader	13	-299 366	-224 101	-231 000	-391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 037	-185 225	-231 000	-391 000
ÅRSRESULTAT		201 275	-582 178	184 762	166 877
Overføringer:					
Udekket tap			-582 178		
Reduksjon udekket tap		201 275			



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjeplasser	14	225 000	225 000
SUM ANLEGGSMIDLER		225 000	225 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 991	16 961
Kundefordringer		3 600	0
Forskuddsbetalte kostnader		82 213	355 160
Andre kortsiktige fordringer	15	85 732	167 279
Driftskonto OBOS-banken		627 536	283 990
Sparekonto OBOS-banken		292	290
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	135 626	323 446
SUM OMLØPSMIDLER		946 989	1 147 125
SUM EIENDELER		1 171 989	1 372 125
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-6 430 013	-6 631 288
SUM EGENKAPITAL		-6 430 013	-6 631 288
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 339 537	7 551 058
Annen langsiktig gjeld	18	7 500	7 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 347 037	7 558 558
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 316	41 769
Leverandørgjeld		77 871	78 287
Påløpte renter		2 152	1 283
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	135 626	323 446
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		254 965	444 855



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 171 989	1 372 125
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	487 021	1 161 465

Oslo, 01.03.2023,

STYRET I NORBYGATA 19-23 BS

Rolf Kristian Andersen /s/

Ragnhild Hoem /s/

Tor F. Nilsen /s/

Robina Shaheen /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av

de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

3 781 368

Garasjeleie

220 216



Ekstra kjellerbod	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 002 304

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av parkeringsplass	3 600
Husleie	70
SUM ANDRE INNTEKTER	3 670

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 727
SUM KONSULENTHONORAR	-47 977

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-185 111
Drift/vedlikehold VVS	-13 958
Drift/vedlikehold elektro	-55 312
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 599
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 107
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 560
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-441 646

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-330 160
Renovasjonsavgift	-408 954



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-739 114**

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader -178 020

SUM KOSTNADER GARASJER **-178 020****SUM GARASJER** **-178 020****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 500

Renhold ved firmaer -172 894

Andre fremmede tjenester -619

Bank- og kortgebyr -3 426

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-178 440****NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 138

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 1 111

Kundeutbytte Gjensidige 37 078

SUM FINANSINNTEKTER **39 329****NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån -299 327

LÅN SAMEIERNE **-39****SUM FINANSKOSTNADER** **-299 366****NOTE: 14****GARASJEPLASS**

Garasjeplass (sameiet eier 3 garasjeplasser) 225 000

SUM GARASJEPLASS **225 000****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto med Jensens Have 167279

Avregningskonto med Jensens Have 2022 -62 053

Viderefakturerte fakturaer -19 494

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **85 732****NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-4 102 912
Nedbetalt tidligere	-3 448 146
Nedbetalt i år	211 521
	-7 339 537
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 339 537

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 500

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 27,85% av B/S Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 487 021.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader Jensens Have".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83617532. 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.



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 933 055	2 520 024	3 188 000	4 100 000
Innbetalinger		-190 183	406 310	0	0
Andre inntekter	3	1 799	4 245	0	1 140 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 744 670	2 930 579	3 188 000	5 240 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-537 283	-762 907	-678 500	-654 100
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 688	-7 188	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-51 580	-49 980	-50 800	-54 000
Konsulenthonorar	7	-23 062	-21 820	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-213 803	-371 364	-320 000	-350 000
Forsikringer		-9 109	-8 924	-11 000	-9 845
Kommunale avgifter	9	-43 553	-43 148	0	0
Kostnader sameie		481 445	574 239	0	0
Energi/fyring	10	-1 434 069	-1 376 734	-1 211 000	-1 728 100
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-1 140 000
Andre driftskostnader	11	-825 829	-782 762	-860 000	-729 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 744 530	-2 930 587	-3 241 300	-4 773 045
DRIFTSRESULTAT		140	-8	-53 300	466 955
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	515	8	0	0
Finanskostnader	13	-655	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-140	8	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-53 300	466 955



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		48 160	0
Forskuddsbetalte kostnader		21 101	35 752
Andre kortsiktige fordringer	14	65 249	1 098 059
Driftskonto OBOS-banken		266 393	4 689
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 615	18 699
Sparekonto OBOS-banken		70 283	4 049
Sparekonto OBOS-banken II		219	217
SUM OMLØPSMIDLER		487 021	1 161 465
SUM EIENDELER		487 021	1 161 465
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		329 566	491 788
Skyldige offentlige avgifter	15	32 864	34 846
Annen kortsiktig gjeld	16	124 591	634 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		487 021	1 161 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		487 021	1 161 465
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Jensens Have Sameiet

Rolf Kristian Andersen /s/

Adeel Babar /s/

Anne Victoria Stensøe /s/

Olaf Svorstøl /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	2 933 055
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 933 055

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyrer	299
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	1 799

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-409 145
Påløpte feriepenger	-41 733
Arbeidsgiveravgift	-75 959
Pensjonskostnader	-7 839
Yrkesskadeforsikring	-2 607
SUM PERSONALKOSTNADER	-537 283

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha



tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 062
SUM KONSULENTHONORAR	-23 062

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 483
Drift/vedlikehold VVS	-31 509
Drift/vedlikehold elektro	-33 785
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 985
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 041
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-213 803

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-43 553
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-43 553

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 932
Fjernvarme	-1 424 137
SUM ENERGI / FYRING	-1 434 069

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-65 722
Container	-165 232
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 008
Diverse leiekostnader/leasing	-40 451
Verktøy og redskaper	-2 741
Driftsmateriell	-9 330
Lyspærer og sikringer	-1 781
Vakthold	-445 269



Snørydding	-17 075
Andre fremmede tjenester	-2 640
Trykksaker	-229
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-738
Andre kontorkostnader	-3 250
Telefon, annet	-16 399
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-2 137
Velferdskostnader	-1 468
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-825 829

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	279
Renter av sparekonto i OBOS-banken	236
SUM FINANSINNTEKTER	515

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-655
SUM FINANSKOSTNADER	-655

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

1221 Breigt. / Motz.	53 452
1227 Norbygt. 19-23	11 797
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	65 249

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 615
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 249
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-32 864

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-41 733
1211 Tøyenbekken 1-3	-14 123
1264 Norbygt. / Motz.	-68 735
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-124 591



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 1227 **Selskapsnavn:** Norbygata 19-23 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.