



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 100 299
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GARASJESAMEIET HAAKON TVETERS VEI
14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 916100299

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	411 840	387 327
Annen driftsinntekt	4	6 600	70 095
Sum inntekter		418 440	457 422
Kostnader			
Lønnskostnad	5	18 256	19 625
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	252 175	1 298 822
Sum kostnader		270 431	1 318 447
Driftsresultat		148 009	-861 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	9 141	1 960
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		40 063	29 441
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-30 922	-27 481
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		117 087	-888 507
Totalresultat		117 087	-888 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 087	-888 507
Sum overføringer og disponeringer		117 087	-888 507



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			
Andre fordringer	14	14 405	13 303
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	627 144	665 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		627 144	665 637
Sum omløpsmidler		641 549	678 940
SUM EIENDELER		641 549	678 940

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	16	-284 881	-401 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		776 285	904 149
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	776 285	904 149
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 826	27 885
Annen kortsiktig gjeld	18	129 319	148 874
Sum kortsiktig gjeld		150 145	176 759
Sum gjeld		926 430	1 080 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		641 549	678 940



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 402831

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 100 299
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GARASJESAMEIET HAAKON TVETERS VEI
14
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 916 100 299
GARASJESAMEIET HAAKON TVETERS VEI
14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	411 840	387 327
Annen driftsinntekt	4	6 600	70 095
Sum inntekter		418 440	457 422
Kostnader			
Lønnskostnad	5	18 256	19 625
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	252 175	1 298 822
Sum kostnader		270 431	1 318 447
Driftsresultat		148 009	-861 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	9 141	1 960
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		40 063	29 441
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-30 922	-27 481
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		117 087	-888 507
Totalresultat		117 087	-888 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 087	-888 507
Sum overføringer og disponeringer		117 087	-888 507



Organisasjonsnr: 916 100 299
GARASJESAMEIET HAAKON TVETERS VEI
14

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			
Andre fordringer	14	14 405	13 303
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	627 144	665 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		627 144	665 637
Sum omløpsmidler		641 549	678 940
SUM EIENDELER		641 549	678 940
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	16	-284 881	-401 968
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		776 285	904 149
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	776 285	904 149
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 826	27 885
Annen kortsiktig gjeld	18	129 319	148 874
Sum kortsiktig gjeld		150 145	176 759
Sum gjeld		926 430	1 080 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		641 549	678 940



Organisasjonsnr: 916 100 299
GARASJESAMEIET HAAKON TVETERS VEI
14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1200.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2256.00	2425.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16000.00	16000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18256.00	19625.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14

Tid: Onsdag 10. mai kl. 19:00

Sted: Selskapslokalet Haakon Tveters vei 12





Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14

Tid: Onsdag 10. mai kl. 19:00

Sted: Selskapslokalet Haakon Tveters vei 12

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 protokollvitne
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Godtgjørelse styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, 24.04.2023
Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på årsmøtet.

Sak 2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen følger vedlagt

Forslag til vedtak: Årsmeldingen godkjennes

Sak 3. Årsoppgjøret 2022

Resultatregnskap og balanse for 2022 følger vedlagt sammen med budsjett for 2023. Revisors beretning viser at regnskapet kan godkjennes. Regnskapet viser et overskudd på kr 117.087,- som legges til egenkapitalen.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2022 godkjennes. Budsjett for 2023 tas til orientering.

Sak 4. Forslag til godtgjørelse for styret

- a. Styreleder kr 10 000
- b. Styremedlem kr 3 000

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styreleder og styremedlem utbetales som foreslått.

Sak 5. Andre saker

5.1 Definerings av parkeringsplassenes lengde innsendt av Steinar Gylt. Forslaget kan leses i sin helhet på sidene 19 -21

Styrets vurdering av forslaget.

Det har kommet et forslag om bedre oppmerking av garasjeplassene slik at inn og utkjøring blir bedre. Forslaget ligger vedlagt. Styret synes forslaget er godt og ønsker å gjennomføre det med visse modifikasjoner.

Styret ønsker en noe dypere parkeringslomme enn i forslaget og foreslår at denne økes til 5,5 meter fra vegg. Styret inviterte for noen år siden seksjonseierne til å investere i dekkstativer og disse bygger ca 40 cm ut fra veggen. Med dagens billengde på 5 meter så burde 5,5 meter gi god nok plass til dekkstativet eller annet som lagres mot yttervegg. Parkering må etter at oppmerking er gjennomført ikke skje utenfor de oppmerkede grenselinjene.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører etter vårvasken en oppmerking av plassene med dybde 5,5 meter fra yttervegg.

5.2 Solcelleanlegg på garasjetaket – sak fra styret. Saken kan leses i sin helhet på side 22

Styret har i vinter innhentet 3 tilbud på anlegg for solceller på garasjetaket. Vi må bli en plusskunde hos strømleverandøren, det vil si å selge strømmen på nettet. Noe av produsert strøm kan benyttes til lading av elbiler i garasjen, mest i sommerhalvåret.

Det er forventet en lang nedbetalingstid på et slikt anlegg. Jo mer vi kan bruke selv, dess kortere blir nedbetalingstiden.



Oslo kommune dekker 35% av kostnadene til solcellepaneler ferdig montert, men dekker ikke kostnader til søkeprosessen.

Det blir nødvendig å ta opp et lån for å realisere prosjektet på 2 MNOK. Når bidraget fra Oslo kommune blir utbetalt foreslås det brukt til å nedbetale dagens lån i Sparebanken Øst.

Styret har startet innhenting av informasjon om takets bæreevne: Rambøll skal gjennomføre beregningen og vi forutsetter at taket tåler belastningen.

Kostnadene for solceller som kan produsere opp til 90 kW er estimert til ca 1,8 MNOK. Prisen er nokså lik for de tre tilbyderne.

Styret har vurdert Solway som den mest interessante tilbyder da de ikke bare står for levering av solcelleanlegget, men gjennomfører søkeprosessen og ivaretar Garasjesameiets interesser som byggherre.

En kortversjon av tilbudet ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det anskaffes solcelleanlegg basert på Solway sitt tilbud. Godkjenningen forutsetter at taket kan bære solcelleanlegget uten å måtte forsterkes.

Sak 6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år.

Kristian Karlsen har sagt seg villig til å stille som kandidat.

6.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14

Tillitsvalgte

På ordinært Årsmøte 04.05.2022 fikk styret følgende styresammensetning:

Olav Kristensen	Styreleder til 2023
Kjetil Thorsen	Styremedlem til 2023
Kristian Karlsen	Styremedlem til 2023

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i selskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning. Gjennom året har det vært to eiendomsforvaltere, Gry Sundet og fra november Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste

Søndre Skøyen boligstiftelse (SSB) leverer vaktmestertjenester inkludert renhold og brøyting. Vaktmestertjenesten utføres av ISS Facility Services AS, Divisjon Eiendom. Brøyting og strøing utføres av Komplett Drift.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Haakon Tveters vei 14 i Oslo kommune med gnr. 144, bnr. 1361 og har org.nr 916 100 299. Garasjen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Møtevirkosomhet- styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter, befaringer og ellers hatt jevnlig kontakt. Styreleder har deltatt på møter i SSB.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Jevnlig inspeksjon av garasjen. Skiftet lysrør ved behov. Ved skifte settes det inn LED lysrør. Disse gir godt lys ved oppstart ved lave temperaturer.
- Assistert ved problemer med ladestasjoner.
- Assistert ved problemer med åpning av kjøreporter.
- Kontaktet leverandører av solcelleanlegg for montasje på taket. Arbeidet fortsetter i 2023



Utbetalt styrehonorar for 2022 /2023

Styreleder: kr 16 000

Styremedlem kr 3 000 (x 2)

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo Kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for en garasje.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 117 087. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Overskuddet legges til egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 24. april 2023


Olav Kristensen


Kjetil Thorsen


Kristian Karlsen



Årsoppgjør

**Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14
2022**

Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14 Org.nr. 916100299

8
Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	328 500	328 500	328 500	365 000
Andre leieinntekter	3	83 340	58 827	48 500	8 500
Andre inntekter	4	6 600	70 095	46 000	0
Sum driftsinntekter		418 440	457 422	423 000	373 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	18 256	19 625	21 000	19 000
Revisjonshonorar	6	0	9 088	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		22 205	21 444	22 000	23 000
Forsikringspremier		12 603	11 817	14 000	16 000
Energikostnader	7	87 184	70 728	55 000	77 000
Festeavgift/andre leiekostnader	8	8 872	8 872	9 000	9 000
Andre driftskostn. eiendom	9	64 005	130 887	62 000	65 000
Driftskostnader administrasjon	10	7 673	10 243	29 000	23 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	43 916	1 029 501	71 000	71 000
Andre kostnader	12	5 716	6 243	7 000	7 000
Sum driftskostnader		270 431	1 318 447	298 000	319 000
Driftsresultat		148 009	-861 026	125 000	54 500
Finansinntekter	13	9 141	1 960	1 000	1 000
Finanskostnader		40 063	29 441	40 000	40 000
Resultat av finansposter		-30 922	-27 481	-39 000	-39 000
Årsresultat		117 087	-888 507	86 000	15 500

Resultatrapport 2022 for Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14



Balanse pr. 31.12.2022

Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	14 405	13 303
Bankinnskudd og kontanter	15	627 144	665 637
Sum omløpsmidler		641 549	678 940
Sum eiendeler		641 549	678 940
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-401 968	-401 968
Årets resultat		117 087	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		-284 881	-401 968
Langsiktig gjeld			
Lån		776 285	904 149
Sum langsiktig gjeld 17		776 285	904 149
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		119 437	136 407
Påløpte rentekostnader		4	0
Leverandørgjeld		20 826	27 885
Annen kortsiktig gjeld	18	9 879	12 467
Sum kortsiktig gjeld		150 145	176 759
Sum gjeld		926 430	1 080 908
Sum egenkapital og gjeld		641 549	678 940

Oslo,
Styret for Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14

Olav Kristen Kristensen
Styreleder

Kjetil Thorsen
Styremedlem

Kristian Karlsen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14

10
Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	328 500	328 500
Sum fellesutgifter	328 500	328 500

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Ladestrøm og Cloudcharge	0	538
Leie bod	2 400	2 700
Leie plass drivstofftank	700	700
Leie p-plass	5 400	5 400
Tilbake fra Ladestrøm og Cloudcharge	74 840	49 489
Sum andre leieinntekter	83 340	58 827

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Ladestasjoner	5 000	65 125
Nøkler/portåpnere	1 600	4 970
Sum andre inntekter	6 600	70 095



Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Annen lønn	0	1 200
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 425
Styre- og møtehonorar	16 000	16 000
Sum lønnskostnader	18 256	19 625

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	9 088
Sum revisjonshonorar	0	9 088

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Strøm	87 184	70 728
Sum energikostnader	87 184	70 728

Note 8 festeavgift

	2022	2021
Tomtefesteavgift	8 872	8 872
Sum festeavgift og andre leiekostnader	8 872	8 872

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	21 969	58 546
Faste kostnader SSB	29 005	28 160
Leie av lokaler	0	400
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 813	9 739
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	7 219	7 386
Tilleggstjenester vaktmester	0	24 969
Verktøy og redskaper	0	1 688
Sum andre driftskostnader eiendom	64 005	130 887

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
IT kostnader	3 124	3 323
Porto	368	2 450
Telefon	3 735	3 735
Trykksaker, kopiering	446	735
Sum driftskostnader administrasjon	7 673	10 243

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2022	2021
Brannvernustyr	1 022	492
Elektrikerarbeid	20 738	91 405
Garasjeport/inngangsdører	4 456	20 679
Ladestasjoner	0	37 000
Malerarbeid	0	320 875
Snekkerarbeid	538	0
Takarbeid	0	559 050
Vedlikehold garasje	17 163	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	43 916	1 029 501

Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	0	702
Bank og kortgebyr	5 109	5 543
Kostnader gen.fors/årsmøter	600	0
Øre-/kroneavrunding	7	-2
Sum andre kostnader	5 716	6 243

Note 13 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	1 395	1 479
Renteinntekter av bankinnskudd	7 530	357
Renter kundefordringer	216	124
Sum finansinntekter	9 141	1 960

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-118 737	-135 707
Kunderestanse	119 437	136 407
Kundefordringer	700	700
Periodisering forsikring	13 705	12 603
Andre kortsiktige fordringer	13 705	12 603
Sum kortsiktige fordringer	14 405	13 303

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bank .15583	1 040	1 026
Nordea .01673	626 104	664 611
Sum kontanter og bankinnskudd	627 144	665 637

Note 16 Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital	-401 968	-401 968
Sum egenkapital 01.01	-401 968	-401 968
Årets resultat	117 087	0
Sum egenkapital 31.12	-284 881	-401 968

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

**Note 17 Langsiktig gjeld**

	2022	2021
Lån	776 285	904 149
Sum langsiktig gjeld	776 285	904 149

Gjelden er ikke pantsikret. Kr 53 830- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har rentesats lik 3,900% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2028.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	9 879	12 226
Purregebyr HBEF	0	241
Sum annen kortsiktig gjeld	9 879	12 467




Årsregnskap 2022

Name
Karlsen, Kristian

Date
2023-04-07

Identification

 **bankID** Karlsen, Kristian
PR MIDTIL

Name
Kristensen, Olav Kristen

Date
2023-03-28

Identification

 **bankID** Kristensen, Olav Kristen

Name
Thorsen, Kjetil

Date
2023-04-04

Identification

 **bankID** Thorsen, Kjetil



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

15



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14.

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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



BDO

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JKJLZ-3W4ZE-NXN4A-YAO2J-T4EUT-5UTDB



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 18:09:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JKJLZ-3W4ZE-NXN4A-1A02J-T4EUT-5UTDB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

18

08.03.2023

Forslag til sak til årsmøtet i HTv 14 i 2023.

Sak: Definerer av parkeringsplassenes lengde.

BAKGRUNN

Mange nye biler er bredere og noen ganger lengre enn eldre modeller. Dette kombinert med at flere bruker fremre del av P-plassen sin også som lagerplass (sykler, dekk, ved m.m.), medfører at det blir vanskeligere å kjøre inn og ut av den enkelte plassen.

Jeg har målt litt rundt min egen plass i første etasje.

- Fra vegg til ytterkant søyle=5m
- Mellom søylene på tvers av kjørebane = 6,5m
- Mellom søylene på tvers av 3 P-plasser = 7,2m (f.eks 3*2,4)

Totalbredden på etasjen er ca 16,5 m. Hvis plassene kun ble brukt til parkering er dette i tråd med anbefalingene i Vegvesenets håndbok N100, se utklipp i vedlegget. Boka forutsetter 5 meter lange plasser og bredden på kjørearealet er da henholdsvis 6 meter ved 2,5 meter brede plasser og 6,5 m ved 2,4 meter plasser. (Jeg tror det pågår arbeid med å endre anbefalingene som følge av at bilparken «vokser»)

Problemstilling

Det er et begynnende problem at noen velger å benytte større lengde enn 5 meter som sin P-plass, slik at bilene stikker utenfor søylene og følgelig reduserer bredden på kjørebane/manøvreringsarealet. Problemstillingen er illustrert på foto i vedlegget. Bilene på bildet gjør vel ikke noe galt siden lengden på plassen ikke er vist med oppmerking.

Forslag

For å unngå at dette utvikler seg til et større problem foreslår jeg at Årsmøtet definerer hvor lang P-plass den enkelte disponerer og at P-plassenes lengde angitt med tverrstrek merkes opp, og ikke bare bredden som i dag. Det vil da framgå tydelig hvilket areal den enkelte har til sin disposisjon og bidra til god framkommelighet i anlegget. Plassens lengde settes til netto 5,1 meter (dvs eksklusive oppmerking)

FORSLAG TIL VEDTAK

Vedtektenes § 3 Fysisk råderett, suppleres med et nytt underpunkt:

Bruksenheten er 5,10 meter lang, angitt fra veggen, og er vist med oppmerking.



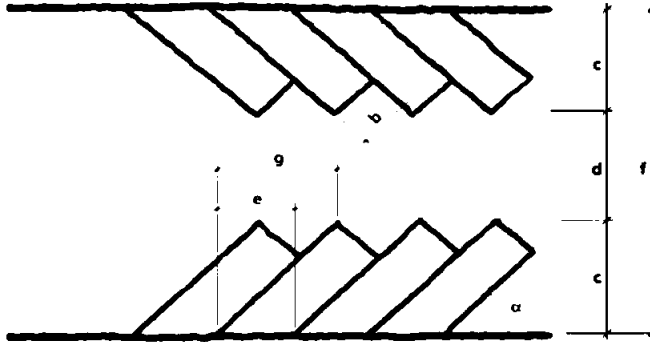
VEDLEGG



Utklipp fra N100

Parkeringsplasser

Bredden på parkeringsfelt for personbil bør være 2,5 m når kjøretøy parkerer ved siden av hverandre. Plasser som hovedsakelig brukes til arbeidsplassparkering med lite utskifting av kjøretøy i løpet av dagen, kan være smalere (men ikke mindre enn 2,3 m). Lengden på feltet bør være 5 m. Parkeringsplasser bør dimensjoneres som det framgår av figur E.44 og tabell E.19.



Figur E.44: Dimensjoner for utendørs parkeringsanlegg for bil

Tabell E.19: Krav til dimensjoner for personbilkparkering

α [°]	b [m]	c [m]	d [m]	e [m]	f [m]	g [m]	Areal pr. plass når 10 plasser anlegges [m ²]	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges [m ²]
45	2,30	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	21,9
60	2,30	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,3	21,1
90	2,40	5,0	6,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

1: Smale bredder bør ikke brukes, der det er vegger, søyler eller andre hindre over kartstørrelsen.



Solceller på garasjetaket

Styret har innhentet tre tilbud på solcelleanlegg. Vi har blitt stående med Solway som den mest attraktive tilbyder. Solway er et selskap dannet av OBOS og Hafslund med arbeidsfelt solceller på store takflater.

For å inngå noen avtale med en leverandør finner styret det nødvendig å kartlegge takets bæreevne. Gjennom Solway er en slik undersøkelse bestilt hos Rambøll. Vi regner med at resultatet foreligger før årsmøtet.

Anlegget kan som maks produksjon yte 90 kW. Dette er også maksimalt hva kabelen og anlegget til Hafslund i transformatorkiosken er dimensjonert for. Årsproduksjonen er estimert av Solway til 70 907 kWh. Et forsiktig anslag tilsier at vi kan bruke 10% av strømmen selv og kan selge resten. Antatt nedbetalingstid varierer noe, men et realistisk anslag tilsier 10 år.

Kostnader for et slikt anlegg er av Solway kalkulert til:

Solcelleanlegg levert fra Solway	1 303 315
Kostnader i forbindelse med søknad	312 500
Uforutsette kostnader	65 166
Totalkostnader estimert	1 680 981
Tilskudd fra Oslo kommune	-456 160
Estimert totalkostnad	1 224 821

For å estimere hva Garasjesameiet bør ta høyde for å realisere mener styret at en kostnad på 1,3 MNOK dekker hva vi trenger. Det er da tatt høyde for noe større usikkerhet enn Solway har i sitt estimat.

Lånebehovet er estimert til 2 MNOK. Med en lånetid på 10 år og en rente på 6,5% blir månedlig terminbeløp ca. kr 23 000. Vi har i dag et lån i Sparebanken Øst med et månedlig terminbeløp på kr 14 637. Dette vil falle bort hvis vi nedbetaler lånet når tilskuddet fra Oslo kommune blir utbetalt. Lånekostnadene øker etter dette med ca 100 000 kr per år. Det er etter styrets mening ikke grunnlag for å endre fellesutgiftene ut over den alminnelige prisstigning. Styret er ikke kjent med at det kommer noen vedlikeholdskostnader av betydning de første årene.

Inntekt av strømsalg er avhengig av spotprisen som strømselskapene betaler. Den ligger nå mellom 1,50 og 2 kr per kWh, men svinger utenfor dette i perioder. Bruker vi noe av strømmen selv til lading gir det en reduksjon i innkjøpt strømmengde og vil gi et større tilskudd da vi ikke betaler nettleie for eget forbruk.

Hvis noen er interessert i å se det komplette tilbudet fra Solway kan styreleder kontaktes.

Oslo 28. mars 2023
Styret i Garasjesameiet Haakon Tveters vei 14





FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette
..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift