



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 925 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELGESENS GATE 21
Forretningsadresse: co/ 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 01.08.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 992 146 | 953 758 |
| Sum inntekter | | 992 146 | 953 758 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 72 690 |
| Annen driftskostnad | | 731 380 | 1 228 745 |
| Sum kostnader | | 799 840 | 1 301 435 |
| Driftsresultat | | 192 306 | -347 677 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 279 | 10 860 |
| Sum finansinntekter | | 10 279 | 10 860 |
| Annen finanskostnad | | 30 794 | 31 022 |
| Sum finanskostnader | | 30 794 | 31 022 |
| Netto finans | | -20 515 | -20 162 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 171 791 | -367 839 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 171 791 | -367 839 |
| Årsresultat | | 171 791 | -367 839 |
| Totalresultat | | 171 791 | -367 839 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 171 791 | -367 839 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 171 791 | -367 839 |



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 | | 74 015 | 51 235 |
| Sum fordringer | | 74 015 | 51 235 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 408 | 75 235 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 408 | 75 235 |
| Sum omløpsmidler | | 96 423 | 126 470 |
| SUM EIENDELER | | 96 423 | 126 470 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 482 192 | 653 983 |
| Sum opptjent egenkapital | | -482 192 | -653 983 |
| Sum egenkapital | | -482 192 | -653 983 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 526 714 | 701 797 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 526 714 | 701 797 |
| Sum langsiktig gjeld | | 526 714 | 701 797 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 179 | 154 |
| Leverandørgjeld | | 39 212 | 27 825 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 28 960 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 510 | 21 716 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 51 901 | 78 655 |
| Sum gjeld | | 578 615 | 780 452 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 96 423 | 126 470 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495292

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 925 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELGESENS GATE 21
Forretningsadresse: Helgesens gate 21
0553 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 979 925 867
SAMEIET HELGESENS GATE 21

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 992 146 | 953 758 |
| Sum inntekter | | 992 146 | 953 758 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 72 690 |
| Annen driftskostnad | | 731 380 | 1 228 745 |
| Sum kostnader | | 799 840 | 1 301 435 |
| Driftsresultat | | 192 306 | -347 677 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 279 | 10 860 |
| Sum finansinntekter | | 10 279 | 10 860 |
| Annen finanskostnad | | 30 794 | 31 022 |
| Sum finanskostnader | | 30 794 | 31 022 |
| Netto finans | | -20 515 | -20 162 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 171 791 | -367 839 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 171 791 | -367 839 |
| Årsresultat | | 171 791 | -367 839 |
| Totalresultat | | 171 791 | -367 839 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 171 791 | -367 839 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 171 791 | -367 839 |



Organisasjonsnr: 979 925 867
SAMEIET HELGESENS GATE 21

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 | | 74 015 | 51 235 |
| Sum fordringer | | 74 015 | 51 235 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 408 | 75 235 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 408 | 75 235 |
| Sum omløpsmidler | | 96 423 | 126 470 |
| SUM EIENDELER | | 96 423 | 126 470 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 482 192 | 653 983 |
| Sum opptjent egenkapital | | -482 192 | -653 983 |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | -482 192 | -653 983 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 526 714 | 701 797 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 526 714 | 701 797 |
| Sum langsiktig gjeld | 526 714 | 701 797 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 179 | 154 |
| Leverandørgjeld | 39 212 | 27 825 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 28 960 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 510 | 21 716 |
| Sum kortsiktig gjeld | 51 901 | 78 655 |
| Sum gjeld | 578 615 | 780 452 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 96 423 | 126 470 |



Organisasjonsnr: 979 925 867
SAMEIET HELGESENS GATE 21

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



Til seksjonseierne i Sameiet Helgesensgate 21

Velkommen til ordinært årsmøte 23. mai 2023 kl 17:00 på Helgesensgate 21, NKP kontor lokale.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registrerings blanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Helgesensgate 21 avholdes onsdag den 23. mai 2023 i Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

A) 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2023

- B) Årsrapport og regnskap.
- C) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år.
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år.

23 mai 2023

Styret i Sameiet Helgesensgate 21

Glenn Terje Lines

Torstein Olsen

Noligwa Jansson



Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Glenn Terje Lines
Torstein Olsen
Noligwa Jansson

Generelle opplysninger

Sameiet Helgesensgate 21 er et eierseksjonssameie som består av 21 seksjoner i Helgesensgate 21 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. [gnr.] og bnr. [bnr.]. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer [organisasjonsnummer].

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid

Styret jobber med en rekke store og mindre oppgaver gjennom året. Her følger en oversikt over hovedsakene styret har jobbet med i 2022.

Trappeoppgangen og vinduene

I 2022 kontaktet styret flere bedriftsmestere, men på grunn av oppdragets størrelse (for små) var det kun en som svarte, Pussmester AS. Styret innhentet tilbud fra Pussmester AS for utskifting av vinduene i trappeoppgangen, da de nåværende vinduene var løse og treverket som holder glasset på plass hadde råtnet gjennom årene.

Pristilbudet var på 286 463 kr. Styret tok opp et lån på 300 000 kr, og vinduene ble installert i desember 2022.

Mens Pussmester holdt på med arbeidet, fant de råttent treverk som måtte byttes i 6. etasje, noe som førte til en ekstra regning på 25 000 kr. Styret bestilte også en vindusvask av trappevinduene etter at arbeidet var utført, som kostet ekstra 2 300 kr.

Total kostnad for sameiet var 313 788 kr.

Styret søkte om kompensasjon fra Klimaetaten i Oslo kommune og mottar ca 5% av total kostnaden. Endelig beløpet avventer vi bekreftelse på.



Vannlekkasjer i leilighetene 402 og 403

På grunn av et utett bad har det vært flere lekkasjer fra 4. etasje ned til badestaket i leilighetene under. Full rehabilitering av badene var påkrevd, og badestaket ble tørket ut og byttet. Forsikringen dekket kostnadene med en egenandel på 10 000 kr.

Etter den første hendelsen betalte sameiet egenandelen, men etter en grundig befaring med fagfolk skjønnte de at dette problemet ville oppstå oftere og oftere på grunn av alderen på flere bad i sameiet.

Total kostnader for sameiet 10 000 kr

Vannlekkasje i gangen på 1. etasje

I august 2022 oppstod en lekkasje fra en av hovedavløpsrørene som går gjennom alle etasjene på venstre side av bygningen. Rørleggersentralen kom inn og reparerte midlertidig lekkasjen.

Forsikringsselskapet Gjensidige ble deretter kontaktet for en grundig evaluering sammen med en ekstern rørleggermester som sameiet brukte for råd. Avløpsrøret ble til slutt permanent støttet for å sikre at det ikke oppstod en annen lekkasje, og en inspeksjonsluke ble installert under røret for enkel tilgang.

Total kostnader kom på 72 903 kr knyttet til lekkasjen og ble dekket av Gjensidige.

Total kostnad for sameiet var 10 000 kr i egenandel.

Avløpsrør spyling

I januar 2023 utførte Rørlegger Sentralen vedlikeholdsspyling. Høytrykksspyling og rengjøring av avløp fra kjøkken og bad i hver enhet ble utført, og bunnledningen ble også spylt og rensset etterpå. Vedlikeholdsspylingen ble avsluttet med en inspeksjon av bunnledningen for å sikre at det ikke var igjen store mengder fett og annet avfall.

Total kostnad for sameiet var 42 805 kr.

Nye plante kasser og vedlikehold og rydding av bakgården

Sommeren 2023 ble det installert flere plante kasser med jord og planter i bakgården til bruk for alle i sameiet. I november ble det gjort en opprydding i bakgården, der all søppel og gamle plante kasser ble fjernet.

Endring av navn på ringeklokker

Styret har byttet ut alle navnelappene på ringeklokkene med leilighetsnummer. Det ble i forkant informert om denne mulige endringen via Vibbo og lapper i alle postkasser. Basert på innspill gjorde vi denne endringen, og satt også opp en navneliste på innsiden av døren. Fremtidige endringer kan ta enkelt gjøres ved å oppdatere denne listen.



Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet.

23. mai 2023

Styret i Sameiet Helgesensgate 21

Glenn Terje Lines

Torstein Olsen

Noligwa Jansson



Orientering om sameiets drift

[Her kan det orienteres om sameiets drift, som det kan være praktisk for seksjonseierne å vite om. Under følger noen eksempler.]

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i [forsikringselskap] med polisenummer [polisenr.]. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren selv utarbeide energiattest for sin bolig.



**SAMEIET HELGESENS GATE 21
ORG.NR. 979 925 867, KUNDENR. 4037**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 992 146 | 948 758 | 992 000 | 1 232 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 5 000 | 0 | 100 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 992 146 | 953 758 | 992 000 | 1 332 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 460 | -12 690 | -8 460 | -8 460 |
| Styrehonorar | 4 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 366 | -6 758 | -7 000 | -7 350 |
| Regnskapsførerhonorar | | -33 494 | -32 455 | -42 188 | -35 200 |
| Konsulenthonorar | 6 | -19 703 | -6 873 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -209 377 | -735 942 | -247 000 | -660 000 |
| Forsikringer | | -90 888 | -88 235 | -90 888 | -102 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -169 237 | -164 556 | -174 000 | -209 008 |
| Energi/fyring | | -45 877 | -42 637 | -50 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -81 434 | -86 835 | -80 020 | -89 150 |
| Andre driftskostnader | 9 | -74 004 | -64 454 | -74 500 | -78 400 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -799 840 | -1 301 435 | -839 055 | -1 304 568 |
| DRIFTSRESULTAT | | 192 306 | -347 677 | 152 945 | 27 432 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 10 279 | 10 860 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -30 794 | -31 022 | -25 000 | -46 600 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -20 515 | -20 162 | -25 000 | -46 600 |
| ÅRSRESULTAT | | 171 791 | -367 839 | 127 945 | -19 168 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -367 839 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 171 791 | 0 | | |



SAMEIET HELGESENS GATE 21
ORG.NR. 979 925 867, KUNDENR. 4037

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 112 | 3 691 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 40 011 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 73 903 | 7 533 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 22 202 | 19 373 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 20 500 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 206 | 35 362 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 96 423 | 126 470 |
| SUM EIENDELER | | 96 423 | 126 470 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -482 192 | -653 983 |
| SUM EGENKAPITAL | | -482 192 | -653 983 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 526 714 | 701 797 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 526 714 | 701 797 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 510 | 15 876 |
| Leverandørgjeld | | 39 212 | 27 825 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 28 960 |
| Påløpte renter | | 179 | 154 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 5 840 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 51 901 | 78 655 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 96 423 | 126 470 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.05.2023

Styret i Sameiet Helgesens Gate 21


Noligwa Jansson


Glenn Terje Lines


Torstein Olsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 910 465 |
| Kabel-TV | 81 681 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 992 146 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 460 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 366.



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 640 |
| Takstforum AS | -14 063 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -19 703 |

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -33 651 |
| Drift/vedlikehold VVS | -9 498 |
| Drift/vedlikehold elektro | -26 516 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 669 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -65 074 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -17 812 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -23 158 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -209 377 |

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -88 153 |
| Renovasjonsavgift | -81 085 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -169 237 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester | -24 813 |
| Renhold ved firmaer | -42 621 |
| Andre fremmede tjenester | -3 836 |
| Bank- og kortgebyr | -2 735 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -74 004 |

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 98 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 144 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 290 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 9 747 |
| SUM FINANSINNEKTER | 10 279 |

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -30 696 |
| Renter på leverandørgjeld | -98 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -30 794 |



NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---------------|
| Utlegg skadesaker | 72 903 |
| Viderefakturerte fakturaer | 1 000 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 73 903 |

NOTE: 13

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,20 %. Løpetiden er 15 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2010 | -2 200 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 498 203 |
| Nedbetalt i år | 175 083 |

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| | -526 714 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -526 714 |



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Helgesens Gate 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Helgesens Gate 21.

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.

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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FTBF2-MH3NS-D0BXF-7YG4Z-OCFV4-QTE8W



**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i
Sameiet Helgesensgate 21**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

| |
|----------------------|
| |
| Eierens navn: |
| |

| |
|-------------------------|
| Eierens adresse: |
|-------------------------|

| |
|---------------------|
| Seksjonsnr.: |
|---------------------|

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

| |
|----------------------------|
| Fullmektigens navn: |
|----------------------------|

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Helgesensgate 21

Seksjonseiers signatur

Dato