



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 525 242  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &  
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 597 104	1 739 894
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 597 104</b>	<b>1 739 894</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 401	71 527
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 850	9 851
Annen driftskostnad		1 779 777	1 442 413
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 859 028</b>	<b>1 523 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 924</b>	<b>216 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 006	16 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 006</b>	<b>16 172</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 006</b>	<b>16 172</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-244 918	232 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 551	19 401
Sum varige driftsmidler		14 551	19 401
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 551	19 401
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			119
Andre fordringer		156 831	165 037
Sum fordringer		156 831	165 156
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 031	487 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 031	487 807
Sum omløpsmidler		461 862	652 964
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>476 413</b>	<b>672 365</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		294 299	539 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>294 299</b>	<b>539 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>294 299</b>	<b>539 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		144 947	46 258
Annen kortsiktig gjeld		37 167	86 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>182 114</b>	<b>133 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 114</b>	<b>133 147</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>476 413</b>	<b>672 365</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225384

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 525 242  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &  
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 871 525 242  
SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &  
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 597 104	1 739 894
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 597 104</b>	<b>1 739 894</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 401	71 527
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 850	9 851
Annen driftskostnad		1 779 777	1 442 413
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 859 028</b>	<b>1 523 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 924</b>	<b>216 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 006	16 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 006</b>	<b>16 172</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 006</b>	<b>16 172</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-244 918	232 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>



Organisasjonsnr: 871 525 242  
SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &  
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 551	19 401
Sum varige driftsmidler		14 551	19 401
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 551	19 401
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			119
Andre fordringer		156 831	165 037
Sum fordringer		156 831	165 156
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 031	487 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 031	487 807
Sum omløpsmidler		461 862	652 964
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>476 413</b>	<b>672 365</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	294 299	539 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>294 299</b>	<b>539 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>294 299</b>	<b>539 218</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	144 947	46 258
Annen kortsiktig gjeld	37 167	86 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>182 114</b>	<b>133 147</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>182 114</b>	<b>133 147</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>476 413</b>	<b>672 365</b>



Organisasjonsnr: 871 525 242  
SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &  
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 7. april 2022

Selskapsnummer: 5390





## Velkommen til årsmøte i Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5390>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Installere varme og vannmåler i hver leilighet
6. Utbedre søppelløsning
7. Sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og samtykke av sameiere i tiliggende leiligheter.

Med vennlig hilsen,

Styret i Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Astrid Myhre og Frida Indahl Solberg er valgt

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke underskuddet

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

### **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 5

### **Installere varme og vannmåler i hver leilighet**

**Forslag fremmet av:**

Astrid Myhre og Kristian Molvær

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For mer rettferdig fordeling av kostnader

**Styrets innstilling**

Dersom sak godkjennes, undersøke om dette er praktisk mulig og

kostnadseffektivt i forhold til anskaffelse og administrasjon.

**Forslag til vedtak**

Styret utreder muligheten for installere og innhenter prisoverslag

Sak 6

### **Utbedre søppelløsning**

**Forslag fremmet av:**

Kristian Molvær

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Til stadighet mye søppel spredd rundt, og vanskelig å holde pent. Samt lite funksjonelt med så smal åpning til papir/pappkøtiner. Foreslår at det jobbes frem en funksjonell og god løsning, eks. Bygge søppelrom, nedgravd løsning eller annen funksjonell løsning.

#### **Styrets innstilling**

Styret kan undersøke hvilke muligheter som finnes, for best mulig

kost&nytte for å minimere problemet med hensetting av søppel.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gjennomfører ny granskning og får prisoverslag på eventuelle nye løsninger funnet under granskning

Sak 7

### **Sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og samtykke av sameiere i tilliggende leiligheter.**

#### **Forslag fremmet av:**

Erik Bugge

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dette er en husordensregel som er vanlig i boligblokker i Oslo og andre byer. Den ivaretar trivselen til den enkelte beboer med tanke på støy. I tillegg vil den gjenspeile eierseksjonsloven § 25 og § 40 direkte i husordensreglene på en ryddig måte, som gjør det enkelt for styret å håndtere eventuelle klagesaker i fremtiden.

#### **Styrets innstilling**

Anser overstående forslag som ikke lenger relevant for tidligere hendelse og innbefattes under husordensregel §12 samt eierseksjonsloven, ser derfor ikke at videre spesifisering er nødvendig.

#### **Forslag til vedtak**

Tilføye "Sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og samtykke av sameiere i tilliggende leiligheter." til husordensregler



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kim André Nyhagen	Åsaveien 27	2021-2023
Styremedlem	Cendrine Holme	Åsaveien 27	2021-2023
Styremedlem	Anette Lillebill Moe	Åsaveien 25	2021-2023
Varamedlem	Kristian Molvær	Åsaveien 27	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Åsaveien25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Åsaveien25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871525242, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Åsaveien 25-27  
Harald Hårfagres Gate 17  
Harald Hårfagres Gate 19

Gårds- og bruksnummer:46/10

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

Sameiet Åsaveien25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



### **Styrets arbeid**

Befaring og utskiftning alle kjellervinduer

Befaring vaktmestertjenester, innhente tilbud

Gjennomgang av sameiets avtaler

Gjennomgang HMS hos våre leverandører

Innhente tilbud på nye renholdstjenester

Befaring på tak til sameiet

Bytte ny renholdsleverandør med ukentlig vask i vinterhalvåret

Arbeid med støyklager og utkastelse av leietaker

Gjennomgang av sameiere/beboeres ønsker vedrørende TV/internett

Si opp dyr og ugunstig tv avtale til fordel for ny internettavtale for sameiet



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 597 104.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 859 028.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 244 918 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 279 748.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### **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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Åsaveien 25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Åsaveien 25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 21 Årsrapport til styrerommet.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Åsaveien 25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19

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>.

Oslo, 10. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 597 104	1 494 432	1 597 000	1 729 000
Andre inntekter		0	245 462	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 597 104</b>	<b>1 739 894</b>	<b>1 597 000</b>	<b>1 729 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 401	-6 527	-19 460	-9 870
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-70 000
Avskrivninger	12	-4 850	-9 851	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 375	-4 969	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-95 505	-92 858	-96 000	-98 500
Konsulenthonorar	6	-11 601	-7 422	-7 000	-10 500
Drift og vedlikehold	7	-183 224	-283 848	-315 000	-123 000
Forsikringer		-133 520	-123 751	-140 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-352 293	-337 907	-342 000	-362 500
Energi/fyring	9	-782 481	-366 837	-530 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 719	-131 971	-136 000	-145 500
Andre driftskostnader	10	-106 059	-92 851	-99 000	-114 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 859 028</b>	<b>-1 523 791</b>	<b>-1 755 460</b>	<b>-1 705 370</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-261 924</b>	<b>216 103</b>	<b>-158 460</b>	<b>23 630</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 006	16 172	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>17 006</b>	<b>16 172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-244 918</b>	<b>232 275</b>	<b>-158 460</b>	<b>23 630</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	232 275		
Fra opptjent egenkapital		-244 918	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	14 551	19 401
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 551</b>	<b>19 401</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 894
Kundefordringer		0	119
Forskuddsbetalte kostnader		148 643	152 143
Andre kortsiktige fordringer	13	8 188	10 000
Driftskonto OBOS-banken		33 603	127 037
Sparekonto OBOS-banken		271 428	360 770
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>461 862</b>	<b>652 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>476 413</b>	<b>672 365</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		294 299	539 218
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>294 299</b>	<b>539 218</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 167	27 989
Leverandørgjeld		144 947	46 258
Annen kortsiktig gjeld		0	58 900
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>182 114</b>	<b>133 147</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>476 413</b>	<b>672 365</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Sameiet Åsaveien 25/27 &amp; Harald Hårfagresgt 17/19

Kim André Nyhagen/s/

Cendrine Holme/s/

Anette Lillebill Moe/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	957 612
Oppvarming	469 932
Kabel-tv	145 260
Dugnad	24 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 597 104</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-207
Arbeidsgiveravgift	-9 194
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 401</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

I tillegg har styret fått dekket gave for kr 435, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

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

Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 351
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 601</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-113 016
Drift/vedlikehold VVS	-14 445
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 343
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 420
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-183 224</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-202 277
Renovasjonsavgift	-150 016
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-352 293</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 936
Fjernvarme	-767 545
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-782 481</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Isekk	-9 144
Anticimex	-15 756
Verktøy og redskaper	-4 034
Driftsmateriell	-1 750
Lyspærer	-81
Renhold ved firmaer	-52 501
Snørydding	-14 984
Andre fremmede tjenester	-360
Trykksaker	-1 074
Andre kostnader tillitsvalgte	-435
Porto	-1 487
Bilgodtgjørelse	-1 369
Reisekostnader	-64
Bankgebyr	-3 020
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-106 059</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	658
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 121
Andre renteinntekter	56
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 006</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container		
Tilgang 2019	24 250	
Avskrevet tidligere år	-4 850	
Avskrevet i år	-4 850	
		14 550
Søppelhus		
Tilgang 2014	32 313	
Avskrevet tidligere	-32 312	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>14 551</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 850****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert kostnad for knust rute, innbetalt i 2022	8 188
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 188</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Det er kun gateparkering. Av hensyn til bomiljø og fremkommelighet for utrykningskjøretøy er det ikke tillatt å parkere i bakgården.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styres og betales av seksjonseier.

Skilt til postkasse bestilles hos [www.skiltservice.com](http://www.skiltservice.com) av type «Standard postkasseskilt Sandbergkassen, hvit plate med svart skrift», ref. husordensreglene.

Ta kontakt med styret for endring av navn på callinganlegg.

Ta kontakt med styret skriftlig for bestilling av nøkler til inngangsparti.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78858166. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### 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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## 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.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Åsaveien25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Internett

HomeNet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Rørfornyning bunnledninger. Montert vakumrørfluter fjernvarmeanlegg.	BTS Rørfornyning, kr. 700 000 ets. VVS Gruppen AS, kr. 70 000.
2018	Ny pumpe fjernvarmeanlegg.	VVS Gruppen AS, kr. 50 000.
2017	Nye lys Åsaveien 27.	Elektrikern Majorstua.
2016	Flislagt inngangsparti Harald Hårfagresgate 19.	Bratland Mur og Flis AS, kr. 25 000.
2015	Installert fiber-internett.	Lynet internett.
2014	Nytt søppelhus. Oppgradering av inngangspartier og trappeoppganger.	Malerhuset kr. 140 000. Malermester O. E. Samuelsen AS kr. – 359 000.
2012	Nytt callinganlegg og nye ringeklokker.	
2011	Overgang fra oljefyr til fjernvarme.	
2010 - 2010	Fire balkonger utbedret/pusset opp.	V/ Østlandske Balkong & Fasadeentreprenør, kr. 213 400.
2006 - 2006	Pusset opp fasade/ gavl mot Åsaveien.	For kr. 82 000 høsten 2006.
2004 - 2004	Total VVS rehabilitering.	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 31.03.22 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 7.04.22

**Selskapsnummer:** 5390 **Selskapsnavn:** Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Astrid Myhre og Frida Indahl Solberg er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

For

Mot

**Sak 5 Installere varme og vannmåler i hver leilighet**

Styret utreder muligheten for installere og innhenter prisoverslag

For

Mot

**Sak 6 Utbedre søppelløsning**

Styret gjennomfører ny granskning og får prisoverslag på eventuelle nye løsninger funnet under granskning

For

Mot

**Sak 7 Sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og samtykke av sameiere i tilleggende leiligheter.**

Tilføy "Sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og samtykke av sameiere i tilleggende leiligheter." til husordensregler

For

Mot

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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