



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 634
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
Forretningsadresse: Håvalds vei 5
1185 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 136 465	1 136 625
Sum inntekter		1 136 465	1 136 625
Kostnader			
Lønnskostnad		31 421	93 134
Annen driftskostnad		684 103	843 196
Sum kostnader		715 524	936 330
Driftsresultat		420 941	200 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 928	4 294
Sum finansinntekter		1 928	4 294
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 928	4 294
Ordinært resultat før skattekostnad		422 869	204 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		422 869	204 589
Årsresultat		422 869	204 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 869	204 589
Sum overføringer og disponeringer		422 869	204 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		220 414	86 425
Sum fordringer		220 414	86 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 566 604	1 314 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 566 604	1 314 926
Sum omløpsmidler		1 787 018	1 401 351
SUM EIENDELER		1 787 018	1 401 351

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 542 451	1 119 581
Sum opptjent egenkapital		1 542 451	1 119 581
Sum egenkapital		1 542 451	1 119 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		192 746	13 367
Skyldige offentlige avgifter		39 101	40 176
Annen kortsiktig gjeld		12 720	228 227
Sum kortsiktig gjeld		244 567	281 770
Sum gjeld		244 567	281 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 787 018	1 401 351



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 409093

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 634
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
Forretningsadresse: Håvalds vei 5
1185 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 136 465	1 136 625
Sum inntekter		1 136 465	1 136 625
Kostnader			
Lønnskostnad		31 421	93 134
Annen driftskostnad		684 103	843 196
Sum kostnader		715 524	936 330
Driftsresultat		420 941	200 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 928	4 294
Sum finansinntekter		1 928	4 294
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 928	4 294
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		422 869	204 589
Årsresultat		422 869	204 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 869	204 589
Sum overføringer og disponeringer		422 869	204 589



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		220 414	86 425
Sum fordringer		220 414	86 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 566 604	1 314 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 566 604	1 314 926
Sum omløpsmidler		1 787 018	1 401 351
SUM EIENDELER		1 787 018	1 401 351
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 542 451	1 119 581
Sum opptjent egenkapital		1 542 451	1 119 581



Sum egenkapital	1 542 451	1 119 581
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	192 746	13 367
Skyldige offentlige avgifter	39 101	40 176
Annen kortsiktig gjeld	12 720	228 227
Sum kortsiktig gjeld	244 567	281 770
Sum gjeld	244 567	281 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 787 018	1 401 351



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

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:



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i sameiet Håvalds vei 5-7.

Tidspunkt: Torsdag 19. mai 2022 kl. 17:30

Møtested: Håvalds vei 7D, 1185 Oslo (møterom i kjeller)

Påmelding via e-post: haavaldsvei5.7@gmail.com eller SMS til +47 90 92 62 96.

DAGSORDEN

1. Godkjenning av innkalling
2. Konstituering, herunder valg av to sameiere til å underskrive protokollen
3. Styrets beretning
4. Resultatregnskap for 2021, samt budsjett for 2022
5. Fastsettelse av husleie
6. Endringer i husordensreglene
7. Innkommende forslag
 - 7.1. Bytte av revisor
 - 7.2. Fordeling av varmtvannsregningen
 - 7.3. Undersøke muligheter for el-billading.
 - 7.4. Ønske om reduksjon i husleien.
 - 7.5. Maling av balkong i fellesskap.
 - 7.6. Forslag til endring i § 10 Bruk av vaskeri, tørkeplass m.m.
 - 7.7. Utredning av mulig endring i § 2.3.2 i vedtektene om husdyrhold i sameiet.
8. Fastsettelse av styrehonorar
9. Valg

Oslo, mai 2022

Ganesha Thayaparanathan (sign)

Kjell Pedersen (sign)

Marianne Næss (sign)



Sameiet Håvalds vei 5/7

Håvalds vei 7c
1185 Oslo

I dette dokumentet finner dere styrets årsberetning for 2021. Her presenteres styrets arbeid i perioden.

Dato	Styret i perioden:	Varamedlemmer:
30.04.2022	Ganesha T. - Styreleder Kjell Pedersen. - Styremedlem Marianne Næss - Styremedlem	Eva B. Kvikstad Raymond Westvang Torill Frogner

Styrets arbeid i perioden:

Det har i perioden vært avholdt to styremøter. I tillegg har det vært mye korrespondanser på telefon og e-post, i tillegg til mange små avklaringsmøter. Nedenfor vil et utvalg av utført arbeid i perioden bli presentert:

- ❖ Forberedelse for rehabilitering av vertikale soilrør. Arbeidet ble utført jan.-feb. 2022.
- ❖ Byttet synlige stammer og rør- samt stakeluke i kjellerne.
- ❖ Implementert Vibbo som kommunikasjonskanal for sameiet.
- ❖ Byttet sikringsboks i fyrrommet til dagens standard.
- ❖ Byttet shuntventil i fyringsanlegget.
- ❖ I forarbeidet til soilrørarbeidet, ble det etablert en 32A-3-fas kontakt i fyrrommet og 16A kontakt i oppgangen til 7C.
- ❖ Skiftet låssylinder på ytterdør 7C
- ❖ Revidert husordensreglene for godkjenning av årsmøtet 2021.
- ❖ Innhentet tilbud fra revisor for godkjenning av årsmøtet 2021.

Det som står seg ut siden forrige årsmøte, er rørfornyingen. Det var til tider et altopplukende arbeid for styret mens det pågikk – forberedelser, oppfølging underveis (arbeiderne, uforutsette hindringer og vask av brakker) og diskusjoner i etter endt arbeid. Dette arbeidet tømte sameiets sparekonto og hvordan vår likviditet ville være i tiden etter arbeidet var en bekymring for styret. Med bidragene fra alle sameierne, flyter vi nå og kan igjen bygge opp sparebufferet vårt. Dette var et viktig prosjekt som vi endelig har gjennomført og kan nå se framover. Til slutt vil resten av styret takke Kjell Pedersen for enestående innsats under rørarbeidene, da han fulgte opp arbeiderne hver eneste dag i tillegg til brakkevask. Uten han, hadde ikke arbeidet gått så smidig for seg som det gjorde, da det hele tiden dukket opp små- og store utfordringer.

Oslo - April 2022

Styret – Sameiet Håvalds vei 5/7



4. årsregnskap 2021 og budsjett 2022

SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
ORG.NR. 971 275 634, KUNDENR. 6968

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 134 600	1 134 600	1 134 600	0
Andre inntekter	3	1 865	2 025	1 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 136 465	1 136 625	1 136 100	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 421	-80 134	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	-13 000	-15 000	0
Revisjonshonorar	6	-15 000	-15 000	-15 000	0
Andre honorarer		-61 000	0	-49 000	0
Forretningsførerhonorar		-56 155	-54 600	-60 000	0
Konsulenthonorar		0	-41 512	-20 000	0
Drift og vedlikehold	7	-84 417	-281 301	-1 238 000	0
Forsikringer		-112 829	-113 769	-111 000	0
Kommunale avgifter	8	-230 131	-220 160	-235 000	0
Energi/fyring		-9 520	-7 244	-8 500	0
TV-anlegg/bredbånd		-107 866	-99 165	-110 000	0
Andre driftskostnader	9	-7 186	-10 445	-100 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-715 524	-936 330	-1 962 500	0
DRIFTSRESULTAT		420 941	200 295	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 928	4 294	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 928	4 294	0	0
ÅRSRESULTAT		422 869	204 589	-826 400	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		422 869	204 589		



SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
ORG.NR. 971 275 634, KUNDENR. 6968

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 111	119
Forskuddsbetalte kostnader		88 799	83 081
Andre kortsiktige fordringer		0	3 225
Energiavregning	12	124 504	0
Driftskonto OBOS-banken		818 695	557 949
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 500	41 120
Sparekonto OBOS-banken		717 409	715 857
SUM OMLØPSMIDLER		1 787 017	1 401 351
SUM EIENDELER		1 787 017	1 401 351
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 542 451	1 119 581
SUM EGENKAPITAL		1 542 451	1 119 581
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 720	8 028
Leverandørgjeld		192 746	13 367
Skyldige offentlige avgifter	11	39 101	40 176
Energiavregning		0	137 303
Annen kortsiktig gjeld		0	82 896
SUM KORTSIKTIG GJELD		244 567	281 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 787 017	1 401 351
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2022
Styret i Sameiet Håvaldsvei 5/7

Ganesha Thayaparanathan

Marianne Næss

Kjell Peder Pedersen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 134 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 134 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger vaskeri	1 865
SUM ANDRE INNETEKTER	1 865

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 421
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 421

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

NOTE: 5



STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 383
Drift/vedlikehold VVS	-24 150
Drift/vedlikehold elektro	-47 096
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 999
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 417

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-131 137
Renovasjonsavgift	-98 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-230 131

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-79
Lyspærer og sikringer	-798
Andre kontorkostnader	-708
Porto	-410
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 851
Velferdskostnader	-850
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 186

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	376
SUM FINANSINNTEKTER	1 928

NOTE: 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-30 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 601
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-39 101



NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNETKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-378 120
SUM INNETKTER	-378 120

KOSTNADER

Gebyr ISTA	37 870
Strøm	464 754
SUM KOSTNADER	502 624

SUM ENERGIAVREGNING	124 504
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



EN Revisjon AS

Revisornummer: 991 401 849

Til årsmote i

SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Håvaldsvei 5/7's årsregnskap som viser et resultat på kr 422 869. Årsregnskapet 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 resultat 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen. 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

Medlem i
Den norske Revisorforening

Adresse: Kabelgaten 8, 0580 Oslo
Telefon: +47 92 41 67 77 • Telefax: +47 22 64 95 53
E-post: revisor@enrevisjon.no
Bankgiro: 5083.05.66462
Organisasjonsnummer: 991 401 849 MVA



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 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, 3 mai 2022

En Revisjon AS

Christian Eriksen
statsautorisert revisor



Årsbudsjett 2022

Inntekter:

Husleie	1 244 400
Bankrenter	500
Innskudd fra seksjonseiere (Soilrør)	475 738
Sum Inntekter	1 720 638

Utgifter:

Offentlige avgifter	262 000
Forsikringspremie	120 000
Forretningsførsel	65 000
Strøm eks. fyring	12 000
Vaktmestertjenester eks. ettersyn av fyranlegg inkl. aga	35 000
Styrehonorar inkl. aga	22 820
Revisjon	15 000
Rørfornyning vertikale soilrør + utskiftning rør i kjeller	1 936 454
Annet vedlikehold + fond	108 000
Sum Utgifter	2 576 274

Resultat	-855 636
-----------------	-----------------

5. Fastsettelse av husleie

Styret foreslår ingen endring i husleien. Vi ønsker å beholde dagens nivå på 3.400kr i måneden.

6. Endringer i husordensreglene

Sak lagt fram av: Styret

Bakgrunn: Styret har sett gjennom husordensreglene og utarbeidet forslag til endringer som er i tråd med hverdagen vi befinner oss i dag.

Endring 1:

Tilleggstekst i §1 – Vedlikeholdsplikt

«Utskiftning av vinduer- og ytterdører skal godkjennes av styret»
«Ved utskiftning av markiser – må opplysninger om korrekt type- og fargekode skaffes fra styret.»

Endring 2:

Tilleggstekst i §3 – Ro i leiligheten

«Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter kl.21:00 mandag-torsdag. På fredager og lørdager er det kun tillatt fram til klokken 18:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type aktiviteter.»

Endring 3:

Tilleggstekst i §4 – Brannsikkerhet

«Etter brannforskriftene skal ikke sykler, barnevogner, ski, skotøy, klær o.l. plasseres eller oppbevares i oppgangen. Av samme grunn er det ikke tillatt å sette rot, innbo eller søppel i kjellergangen. Sykkelboder kan kun benyttes til sykler og barnevogner. Alt annet må plassere i sameiers egne boder.
Gjenstander, søppel o.l. som er plassert ulovlig, kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.»



Endring 4:

Ta bort tekst i §6 – Fellesområder → innholdet flyttes til §4 – Brannsikkerhet (se over)

Tekst som fjernes:

«Sykler, barnevogner o.l. skal ikke henses i trapp eller kjellerganger, men bare i dertil anviste rom».

Endring 5:

Ta bort tekst i §6 – Fellesområder → Vi bruker nå lypærer med sensorer.

Tekst som fjernes:

«Lys i trappeganger skal holdes slukket om dagen»

Endring 6:

Tilleggstekst i §6 – Fellesområder

«Tepper, dyner o.l. skal ikke henge til lufting over balkongrekkverket».

Endring 7:

Tilleggstekst i §6 – Fellesområder

«Parkering i innkjørselen er kun forbeholdt av- og pålessing. Vi må sikre fri tilgang for nødetatene og andre servicebiler».

Endring 8:

Tilleggstekst i §6 – Fellesområder

«I fyringssesongen oppfordres beboerne til å lufte kortest mulig tid av gangen. Sameiets fyringsutgifter vil reduseres dersom beboerne reduserer varmen på radiatorne i stedet for å åpne vinduer eller verandadør, da dette fører til unødvendig varmetap.»



Endring 9:

Endring i §7 – Avfallshåndtering

Gammel tekst:

«Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det kastes i søppelboksene ute. Papiravfall legges i egen beholder. Store pappesker o.l. rives i stykker/brettes før de kastes i boksene for papiravfall.»

Ny tekst:

«Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det kastes i avfallsbrønnene ute (knyt posene skikkelig). Matavfall i grønn pose, plast i fiolett pose og restavfall i vanlig plastpose. Papiravfall har en egen dedikert brønn. Store pappesker o.l. rives i stykker/brettes før de kastes i papirbrønnen. Papp må brettes på en slik måte at den ikke folder seg ut og kiler seg fast på halvveien i brønnen»

Endring 10:

Tilleggstekst i §11 – Utleie

«Når en seksjon leies ut, skal dette meldes styret umiddelbart. Styret må få informasjon om antall beboere som flytter inn og en kontaktinformasjon til minst én av leietakerne.»

7. SAKER TIL BEHANDLING

7.1. Bytte av revisor

Sak lagt fram av: Styret

Bakgrunn: Sameiet betaler i dag 15.000,- i året i revisjonshonorar til EN Revisjon. Styret har siden forrige årsmøtet vært i markedet og sett på andre revisjonsfirmaer med to hovedpunkter som motivasjon:

- i) Redusere det årlige revisjonshonoraret.
- ii) Finne en tilbyder som har tettere samarbeid med vår forretningsfører OBOS, da dokumentflyten virker å være noe tregt mellom EN Revisjon og OBOS, som igjen gjør at det tar lengre tid før sameiets årsregnskapet er klart.

Styret har vært i kontakt med BDO, KPMG, Moore DA og PWC. Etter en vurdering av tilbudene, ønsker styret å foreslå at årsmøtet stemmer fram PWC, som har et samarbeid med OBOS, som sameiets nye revisor. Tilbudet fra PWC lyder som følger:

«For sameiet Håvalds vei 5/7 med 30 seksjoner, hvorav OBOS er forretningsfører, kan vi for 2021 tilby et revisjonshonorar for 4.000,- ekskl. mva.

Vi gjør oppmerksom på at revisjonshonoraret indeksreguleres årlig. Dvs. for revisjonen av 2022-regnskapet, kommer beløpet over til å bli indeksregulert.

I tillegg kommer et engangshonorar i forbindelse med handlinger for å påta oss oppdraget på 2.500 ekskl. mva. Tilleggskostnader vil kunne påløpe dersom det er helt spesielle problemstillinger ved revisjonen.

Honoraret forutsetter at det ikke er forhold i selskapet som krever ekstraoppfølging, eksempelvis brudd på lover og regler som medfører brev til ledelsen og/eller presisering eller forbehold i revisjonsberetningen, vesentlig usikkerhet rundt regnskapsposter etc., samt eventuell bistand utover ordinær revisjon.»

Styrets forslag: PWC blir Sameiet Håvalds vei 5/7s nye revisjonspartner.

7.2. Fordeling av varmtvannsregningen

Sak lagt fram av: Torill Middelbo – Seksjon: 13

Bakgrunn: Strømmen blir stadig dyrere og vedkommende føler at regningen er skjevfordelt.

Forslag: Man fordeler varmtvannsregningen etter hvor mange personer som er registrert boende i hver leilighet.

Styrets kommentar: Styret mener at dette ikke vil føre til en rettferdig fordeling. Det er ingen direkte korrelasjon mellom antall personer som bor i leiligheten og hvor mye vann som konsumeres. Én person kan i teorien bruke mer vann enn en leilighet på 3. I tillegg er det praktiske utfordringer med å holde oversikt over hvor mange personer som til enhver tid oppholder seg i en leilighet.

7.3. Tilrettelegging for lading av el-bil.

Sak lagt fram av: Torill Middelbo – Seksjon: 13

Bakgrunn: Retningen går mot ladbare biler (les el-biler).

Forslag: Vi bør tenke gjennom hva vi kan gjøre for å kunne få parkering med ladestasjon for de enhetene som ønsker det.

Styrets kommentar: ifølge eierseksjonsloven paragraf 25 a har beboerne rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil med styrets samtykke. Samtykke kan bare nektes dersom der foreligger saklig grunn til det – f.eks. at det ikke foreligger egnet plass til å sette opp ladepunkt på fellesarealet/ikke har garasje/oppstillingsplasser, at oppsetting av ladepunkt ikke tilfredsstillende gjelder trykkningsnormer.



7.4. Ønske om reduksjon i husleien.

Sak lagt fram av: Rehan Bin-Nawaz – Seksjon: 8

Bakgrunn: Seksjonseier mener husleien har økt betraktelig de siste årene.

Forslag: Seksjonseier ønsker at husleien skal senkes «ordentlig kraftig».

Styrets kommentar: Driften i sameiet har vært tuftet på å opprettholde en sunn økonomi og til enhver tid ha en sparebuffer som kan dekke større og mindre utgifter som måtte komme. Dette har gitt sameiet frihet til å gjennomføre flere prosjekter med penger fra felleskontoen, uten særlige betenkeligheter eller gjeld. Et utvalg arbeid som er gjennomført de siste 10 årene er:

År	Prosjekt/arbeid	Beløp
2012	Reparasjon av lufteventiler på taket.	30.000
2013	Rensing av luftekanalene over tak	34.000
2013	Anskaffet stoppekraner til varmtvann	37.000
2015	El-kjele m/strøm	735.000
2015	Nye målere fra ISTA	77.500
2016	Malt front + utsprang tak	133.000
2017	Nye avfallsbrønner	370.000
2019	Ny kulvert H5-H7	401.000
2020	Rehabilitering av bunnledning/kloakk	266.700
		1.460.700
2022	Rehabilitering av vertikale soilrør	(+ca.475.000 dekket inn av seksjonseierne utover dette beløpet).
	Totalt	3.544.900

Ved forrige årsmøtet, ble det lagt fram at det nylig gjennomførte rørarbeidet ville ta alle sparepengene til sameiet. Der ble det vedtatt å øke husleien med 300,- for å akselerere sparingen i tiden framover. Styret er enig i at husleien ikke skal være høyere enn nødvendig, men akkurat nå er sameiet i en situasjon hvor vi må opprettholde den fastsatte husleien. Styret foreslår ingen endring i husleien.

7.5. Maling av balkong i felleskap

Sak lagt fram av: Rehan Bin-Nawaz – Seksjon: 8

Bakgrunn: -

Forslag: Ønsker at styret skal se på maling av balkong i felleskap.

Styrets kommentar: Innsiden av balkongen er den enkelte sameiers ansvar.

7.6. Forslag til endring i § 10 Bruk av vaskeri, tørkeplass m.m.

Sak lagt fram av: Rita- og Vidar Rollesen – Seksjon: 5

Bakgrunn: «Ønske om å kunne bruke vaskeriet også på lørdager. Dette øker bruksmuligheten for beboerne, og gjør at flere kan ha mulighet til å bruke vaskeriet utenom en travel hverdag. Vi mener endringen er i tråd med samfunnsutviklingen, og viser til liknede endringer i borettslag og sameier hvor det er endret for å tilrettelegge for de som har fulle arbeidsdager og behov for å kunne vaske også på lørdager. Det forslås ingen endring for søndager eller helligdager.»

Forslag: Følgende tilleggstekst knyttet til husordensreglenes § 10 Bruk av vaskeri, tørkeplass m.m.:

<p>«Vaskeriet kan brukes fra mandag til fredag fra 08:00-22:00 og lørdag fra 08:00-18:00.»</p>

Styrets kommentar: Styret mener forslaget er rimelig og i tråd med dagens samfunnsutvikling.

7.5. Utredning av mulig endring i § 2.3.2 i vedtektene om husdyrhold i sameiet.

Sak lagt fram av: Rita- og Vidar Rollesen – Seksjon: 5

Bakgrunn: «Vi ønsker i samarbeid med styret å kunne legge frem forslag til endring av vedtektene for dyrehold til årsmøtet i 2023. Det er en rekke borettslag og sameier som har tillatt hundehold med inngåelse av kontrakter på forhånd mellom beboere og borettslag/sameie. Dette er en ordning som sikrer kontroll og ansvarliggjøring av dyrehold i sameiet med muligheter for sanksjonering ved mislighold av kontrakt. Dette er også en oppmykning av dyreholdreglene i tråd med samfunnsutviklingen og de mulighetene loven gir for eksempelvis hundehold selv om vedtektene i sameiet ikke tillater dette. Hvorfor ønsker vi endring i vedtektene for dyrehold? Leilighetene i sameiet er små og passer til enslige og mindre familier. Hundehold er viktig for mange som er alene, men også for mindre familier. Vi tror at verdien på leilighetene vil øke og området bli mer attraktivt ved mulighet for hundehold. Vi ser at det er store borettslag i området som har tillatt hundehold med



kontraktsinngåelse på forhånd. Dersom sameiet egne beboere kan holde hund med retningslinjer for ansvarlig dyrehold, så vil dette gi trivsel og økt interesse for sameiet som bosted.»

Forslag: I samarbeid med styret skal ansvarlig hundehold, begrenset til 1 hund per leilighet, utredes med hensikt å legge frem kontrakt for hundehold og eventuell endring av vedtektene for dyrehold i sameiet til årsmøte 2023.

Styrets kommentar: Styret stiller seg foreløpig nøytrale til saken inntil mer informasjon foreligger.



FULLMAKTSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)