



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 634
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
Forretningsadresse: Håvalds vei 5
1185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 722 974 | 1 136 465 |
| Sum inntekter | | 1 722 974 | 1 136 465 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 52 820 | 92 421 |
| Annen driftskostnad | | 2 534 949 | 623 103 |
| Sum kostnader | | 2 587 769 | 715 524 |
| Driftsresultat | | -864 795 | 420 941 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 257 | 1 928 |
| Sum finansinntekter | | 2 257 | 1 928 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 257 | 1 928 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -862 538 | 422 869 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -862 538 | 422 869 |
| Årsresultat | | -862 538 | 422 869 |
| Totalresultat | | -862 538 | 422 869 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -862 538 | 422 869 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -862 538 | 422 869 |



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 | | | |
| Kundefordringer | | 5 797 | |
| Andre fordringer | | 206 483 | 220 414 |
| Sum fordringer | | 212 280 | 220 414 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 625 616 | 1 566 604 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 625 616 | 1 566 604 |
| Sum omløpsmidler | | 837 896 | 1 787 017 |
| SUM EIENDELER | | 837 896 | 1 787 017 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|----------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 679 913 | 1 542 451 |
| Sum opptjent egenkapital | | 679 913 | 1 542 451 |
| Sum egenkapital | | 679 913 | 1 542 451 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 78 703 | 192 746 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 39 101 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 79 280 | 12 720 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 157 983 | 244 567 |
| Sum gjeld | | 157 983 | 244 567 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 837 896 | 1 787 017 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 538774

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 634
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
Forretningsadresse: Håvalds vei 5
1185 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 722 974 | 1 136 465 |
| Sum inntekter | | 1 722 974 | 1 136 465 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 52 820 | 92 421 |
| Annen driftskostnad | | 2 534 949 | 623 103 |
| Sum kostnader | | 2 587 769 | 715 524 |
| Driftsresultat | | -864 795 | 420 941 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 257 | 1 928 |
| Sum finansinntekter | | 2 257 | 1 928 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 257 | 1 928 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -862 538 | 422 869 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -862 538 | 422 869 |
| Årsresultat | | -862 538 | 422 869 |
| Totalresultat | | -862 538 | 422 869 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -862 538 | 422 869 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -862 538 | 422 869 |



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

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 | | | |
| Kundefordringer | | 5 797 | |
| Andre fordringer | | 206 483 | 220 414 |
| Sum fordringer | | 212 280 | 220 414 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 625 616 | 1 566 604 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 625 616 | 1 566 604 |
| Sum omløpsmidler | | 837 896 | 1 787 017 |
| SUM EIENDELER | | 837 896 | 1 787 017 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 679 913 | 1 542 451 |
| Sum opptjent egenkapital | | 679 913 | 1 542 451 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Sum egenkapital | 679 913 | 1 542 451 |
| 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 | 78 703 | 192 746 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 39 101 |
| Annen kortsiktig gjeld | 79 280 | 12 720 |
| Sum kortsiktig gjeld | 157 983 | 244 567 |
| Sum gjeld | 157 983 | 244 567 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 837 896 | 1 787 017 |



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

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



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

Tidspunkt: Torsdag 04. mai 2023 kl. 18:00

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 2022, samt budsjett for 2023
5. Fastsettelse av husleie
6. Innkommende forslag
 - 6.1. Reduksjon av husleie
 - 6.2. Oppussing av balkonger.
 - 6.3. Forslag til endring i vedtekter og husordensregler om hundehold.
7. Bruksendring av legekantoret.
8. Fastsettelse av styrehonorar
9. Valg

Oslo, April 2023

Ganesha Thayaparanathan (sign)

Styreleder

Kjell Pedersen (sign)

Styremedlem

Vidar Rollesfsen (sign)

Styremedlem



Sameiet Håvalds vei 5/7

Håvalds vei 7c
1185 Oslo

I dette dokumentet finner dere styrets årsberetning for 2022. Her presenteres styrets arbeid i perioden.

| Dato | Styret i perioden: | Varamedlemmer: |
|------------|---|--|
| 24.04.2023 | Ganesh T. - Styreleder Kjell Pedersen. - Styremedlem Vidar Rollesfsen - Styremedlem | Eva B. Kvikstad Raymond Westvang Marianne Næss |

Styrets arbeid i perioden:

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter. I tillegg har det vært mye korrespondanser på telefon og e-post. Som varslet ved forrige årsmøte, har vi vært gjennom en periode med mindre aktivitet med fokus på å bygge opp sameiets sparebuffer etter rørfornyingen. Det har likevel vært noe aktivitet og nedenfor vil et utvalg av utført arbeid i perioden bli presentert:

- ❖ Gjennomgått sameiets brannvernrutiner. Kartlagt beboere og behov i sameiet via spørreskjema, sørget for at alle har nødvendig brannvernutstyr og gjennomført kontroll av apparatene. Hengt opp ny branninstruks og gjort alle kjent med den.
- ❖ Redusert forsikringspremien til sameiet ved å vise til rørfornyning.
- ❖ Inngått formell avtale med ny revisor (PWC), som vedtatt ved forrige årsmøte.
- ❖ Gjennomført tilsyn av el-anlegget. Elektrikerne hadde ingen merknader om avvik.
- ❖ Utarbeidet forslag til retningslinjer for dyrehold i samråd med initiativtakerne ved forrige årsmøte.
- ❖ Styret har gjennomgått vedlikeholdsplanen og ønsker å sette av midler til utvendig beising av balkongene ved hjelp av fagpersonell i 2024. Styret ønsker også å gjennomføre en befaring av tilstanden på takene når forholdene tillater dette i løpet av våren/sommeren 2023.

På slutten av året ble styret involvert i en søknad om bruksendring av legekantoret. Legekantoret flyttet lokaler fra sameiet medio desember 2022. Eierne har søkt om bruksendring fra næringslokale til bolig. Styret har gitt sine innspill på vegne sameiet. Mer informasjon kommer i eget punkt i årsmøteinnkallingen.

Oslo - april 2023
Styret – Sameiet Håvalds vei 5/7



4. årsregnskap 2022 og budsjett 2023

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 244 400 | 1 134 600 | 0 | 0 |
| Innbetalinger | | 475 729 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 2 845 | 1 865 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 722 974 | 1 136 465 | 0 | 0 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 820 | -11 421 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 5 | -20 000 | -20 000 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -18 375 | -15 000 | 0 | 0 |
| Andre honorarer | | -30 000 | -61 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -57 785 | -56 155 | 0 | 0 |
| Konsulenthonorar | 7 | -990 | 0 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 941 640 | -84 417 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | -116 097 | -112 829 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 9 | -262 424 | -230 131 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -11 930 | -9 520 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -118 667 | -107 866 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 10 | -7 042 | -7 186 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 587 769 | -715 524 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -864 795 | 420 941 | 0 | 0 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 257 | 1 928 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 257 | 1 928 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -862 538 | 422 869 | 0 | 0 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 422 869 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -862 538 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 256 | 7 111 |
| Kundefordringer | | 5 797 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 81 896 | 88 799 |
| Energiavregning | 12 | 124 331 | 124 504 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 424 474 | 818 695 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 30 500 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 201 142 | 717 409 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 837 896 | 1 787 017 |
| SUM EIENDELER | | 837 896 | 1 787 017 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 679 913 | 1 542 451 |
| SUM EGENKAPITAL | | 679 913 | 1 542 451 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 24 280 | 12 720 |
| Leverandørgjeld | | 78 703 | 192 746 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 39 101 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 55 000 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 157 983 | 244 567 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 837 896 | 1 787 017 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 23.03.2023
Styret i Sameiet Håvaldsvei 5/7

Ganesha Thayaparanathan

Kjell Peder Pedersen

Vidar Rollefsen

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 244 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 244 400 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Automatpenger vaskeri | 2 845 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 2 845 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -2 820 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -2 820 |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 375.

EN Revisjon AS - kr. 15 000

PricewaterhouseCoopers AS - kr. 3 375

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -990

SUM KONSULENTHONORAR -990

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS -1 936 454

Drift/vedlikehold elektro -4 369

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -817

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 941 640

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -162 440

Renovasjonsavgift -99 984

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -262 424

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer -555

Andre fremmede tjenester -458

Andre kontorkostnader -1 187

Kontingenter -1 890

Bank- og kortgebyr -2 789

Velferdskostnader -162

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -7 042

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 678

Renter av sparekonto i OBOS-banken 733

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 846

SUM FINANSINNTEKTER 2 257

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -378 120 |
| SUM INNETEKTER | -378 120 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Vedlikehold | 25 000 |
| Strøm | 467 251 |
| Gebyr ISTA | 10 200 |
| SUM KOSTNADER | 502 451 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 124 331 |
|----------------------------|----------------|

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.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|----------------|
| Honorar tilsyn uteområdet - utbetalt i 2023, gjelder 2022 | -30 000 |
| Honorar pass av fyranlegg - utbetalt i 2023, gjelder 2022 | -25 000 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -55 000 |



Til årsmøtet i Sameiet Håvaldsvei 5/7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Håvaldsvei 5/7 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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 inneholder 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.

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



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 avgjøre 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>.

Oslo, 30. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Årsbudsjett 2023

Inntekter:

| | |
|----------------------|------------------|
| Husleie | 1 244 400 |
| Bankrenter | 500 |
| Sum inntekter | 1 244 900 |

Utgifter

| | |
|--|----------------|
| Offentlige avgifter | 315 000 |
| Forsikringspremie | 115 000 |
| Forretningsførsel | 65 000 |
| Strøm eks. fying | 14 000 |
| Vaktmestertjenester eks. ettersyn av fyranlegg inkl. aga | 35 000 |
| Styrehonorar inkl. aga | 34 500 |
| Revisjon | 6 000 |
| TV-avtale | 137 000 |
| Annet vedlikehold | 120 000 |
| Sum utgifter | 841 500 |

| | |
|--------------------|----------------|
| Årsresultat | 403 400 |
|--------------------|----------------|

5. Fastsettelse av husleie

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

6. Saker til behandling

6.1. Reduksjon av husleie

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

Forslag:

«Ønsker å melde ønske om å få revurdert og satt ned fellesutgifter. Vi har betalt alt fra varmeelementer, nye rør og mye rart. Så skulle vi spare opp buffer det siste året.

Melder ønske om sak for neste årsmøte om å sette ned fellesutgifter minst med 1-2000 kroner.»

Styrets kommentar: Sameiets filosofi har vært å utføre drift og vedlikehold uten å ta opp lån så langt det lar seg gjøre. Vi har gjennom årene utført en rekke større og mindre prosjekter med å oppsparte midler. Dagens nivå på 3.400,- er heller ikke veldig høyt sammenlignet med andre borettslag og sameier. Med prisøkningene som ellers skjer i hele samfunnet i dag, anbefaler styret å beholde dagens nivå på husleien.

6.2. Oppussing av balkonger

Sak lagt fram av: Mahmoud Islamkhah – Seksjon: 7

Forslag:

«Kan styret legge ut oppussingen av balkonger på Anbudstorget og får et tilbud.»

Styrets kommentar: Balkongene innvendig er stadig den enkelte seksjonseiers ansvar. Som nevnt i årsberetningen, ønsker styret å sette av midler for utvendig beising av balkongene i 2024.

6.3. Forslag til endring i vedtekter- og husordensregler om hundehold

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

Bakgrunn: Det ble vedtatt ved det ordinære årsmøtet i 2022 at Vidar og Rita i samarbeid med styret skulle utarbeide et forslag for retningslinjer for hundehold, som årsmøtet skulle stemme over.

Forslag:

Det foreslås en endring i vedtektene §2.3.2 Husdyrhold og i Husordensreglene §5 Dyrehold

Forslag til endring i vedtektene:

Gammel tekst:

«Det er ikke tillatt å holde husdyr.»

Ny tekst:

«Det er anledning til å holde én hund per leilighet etter godkjent skriftlig søknad til styret og signering av egen kontrakt om hundehold.

Søknad om hundehold skal sendes på e-post til haavaldsvei5-7@styrommet.no eller haavaldsvei5.7@gmail.com

Søknad må inneholde navn, adresse og leilighetsnummer på hundeeier samt rase på hund som ønskes søkt om.»

Forslag til endring i husordensreglene:

Gammel tekst:

«Det er ikke lov å holde husdyr. Styret kan fravike denne generelle bestemmelsen hvis det foreligger dokumenterte helsemessige-, sosiale- eller velferdsmessige hensyn, og dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige sameierne.

Det må ikke legges ut avfall, brød e.l. til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen.»

Ny tekst:

«Det er lov å holde en hund per leilighet etter godkjent søknad til styret og signering av egen kontrakt om hundehold.

Innekatt som ikke går fritt ute er tillatt.

Det må ikke legges ut matavfall langs bygningene, da dette lett trekker til seg rotter og mus.»

Styrets kommentar: Styret har ingen innspill til denne saken. Forslag til kontrakt kan dere finne i vedlegg 2.

7. Bruksendring av legekantoret

Det er av eierne søkt en bruksendring av legekantoret til bolig. Nærmere bestemt én treromsleilighet (Standardleilighet som er i blokkene ellers) samt en to-roms utleiedel med samme inngang som det tidligere legekantoret.

Styret har vært i dialog med plan- og bygningsetaten samt arkitekten for prosjektet og gitt følgende innspill:

- Leilighetene skal være to separate enheter uten gjennomgang mellom leilighetene. (Vi ønsket ikke et kjempestort kollektiv mtp. støy, samt unngå store husholdninger med overdreven bruk av anlegget).
- At de må sørge for tilstrekkelig fuktsikring av våtrom ved oppussing og ombygging.
- Avfalls- og varmtvannskapasiteten i sameiet må hensyntas, da det allerede er på grensen av hva vi kan tåle.
- Utleiedelen må få egen strømtilførsel (i dag kommer strømmen fra et sikringskap i 7C).
- Det skal belastes full husleie for utleiedelen også, da enheten vil føre med seg tilnærmet lik belastning for felleskapet som de andre husholdningene.

Det er gitt en rammetillatelse av plan- og bygningsetaten, hvor også styrets innspill er nevnt.

Ellers vil en slik bruksendring føre til at sameiet går fra 30 til 31 boenheter. Utleiedelen vil få adresse Håvalds vei 7D, mens dagens 7D vil bli Håvalds vei 7E.

Opprettelse av de to nye boenhetene må godkjennes med flertall i årsmøtet.

Styrets kommentar: Så lenge styrets innspill hensyntas, ser ikke vi noen problemer med en slik bruksendring.



8. Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår en økning av potten som fordeles i styret fra 20.000,- til 30.000,-. Fordelingen av honoraret blant styret vil være som før - 50% til styreleder og resterende 50% fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Styrelederhonoraret økes fra 10.000,- til 15.000,-, mens styremedlemshonoraret økes fra 5.000,- til 7.500,-.

Dette vil fortsatt være godt under gjennomsnittet for sammenlignbare boligsameier.

9. Valg

Sittende styre stiller til gjenvalg.



Vedlegg 1:

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)



Vedlegg 2:

Kontrakt om hundehold - sameiet Håvaldsvei 5-7

Det er anledning til å holde en hund pr. leilighet etter godkjent søknad til styret i sameiet.

Navn på hundeeier:

Adresse:

Leilighetsnummer:

Hundens navn og rase:

Dersom hundeholdet gjelder en leietaker, så må eier av leiligheten oppgis her:

Undertegnede bekrefter med dette at jeg vil forholde meg til kontrakten om hundehold i sameiet Håvalds vei 5-7.

Brudd på kontrakten vil vurderes av styret, som vil kunne si opp avtalen om hundehold på kort varsel dersom hundeeier ikke forholder seg til denne kontrakten med de retningslinjer og pålegg denne inneholder.

Om hundeholdet:

Hunderaser som ikke er lovlige i Norge vil ikke godkjennes. Dersom det er tvil om en rase er lovlig eller ikke, kan styret kreve veterinærattest fra den som søker om hundehold. Attesten må betales av søker.

Det er ikke anledning til å bruke sameiets eiendom som luftegård, og innenfor sameiets inngjerdede område skal ikke hunden gjøre fra seg. Dersom hunden allikevel har gjort fra seg på sameiets eiendom, skal hundens avføring fjernes umiddelbart av den som har kontroll på hunden.

Hunden skal uansett alltid føres i bånd innenfor sameiets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over hunden.

Hundeeier er erstatningsansvarlig for enhver skade som hunden måtte påføre personer på sameiets eiendom samt skade på sameiets eiendom.

Hundeeier er forpliktet til å sette seg inn i gjeldende bestemmelser om hundehold fra Oslo kommune, politivedtekter og viltloven og følge disse bestemmelsene. Det forutsettes at båndtvang og generelle bestemmelser om ansvarlig hundehold følges.



Ved berettiget klage om hundeholdet, kan styret trekke tilbake godkjenning av hundeholdet på kort varsel dersom kontrakten om hundeholdet vurderes som misligholdt. Hundeeier må da avvikle hundeholdet snarest. Dersom godkjenning av hundehold er trukket tilbake fra styret i sameiet, og hundeeier ikke avvikler hundeholdet som forutsatt, kan dette medføre at styret krever oppsigelse av leie eller eieforhold til boligen.

Berettigede klager på hundehold kan omfatte sjenerende støy som åpenbart er til ulempe for andre beboere, manglende kontroll på hund, aggressiv/skremmende atferd mot andre på sameiets eiendom, hvis hunden innenfor sameiets grenser har voldt skade mot person eller eiendom, ikke følger regler for båndtvang, bruker sameiets eiendom som "luftegård", lar hunden gjøre fra seg på sameiets eiendom, manglende håndtering av ekskrementer på sameiets eiendom dersom hunden allikevel mot reglementet har gjort fra seg innenfor sameiets eiendom. Gjentatte tilfeller av avføring fra hunden på sameiets eiendom vil være skjerpene i styrets vurdering av om en klage er berettiget.

Jeg _____ vil forholde meg til kontrakt om hundehold i sameiet Håvalds vei 5-7, og at denne kan sies opp på kort varsel dersom jeg ikke overholder de bestemmelsene som er gitt her. Oppsigelse av kontrakt om hundehold fra styret medfører at jeg må avslutte hundeholdet snarest.

Oslo, _____

Hundeeier

Styreleder