



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 271 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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, 30.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		808 024	837 303
Sum inntekter		808 024	837 303
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		1 033 457	1 073 477
Sum kostnader		1 101 917	1 119 117
Driftsresultat		-293 893	-281 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 910	15 883
Sum finansinntekter		15 910	15 883
Annen finanskostnad		21 454	7 544
Sum finanskostnader		21 454	7 544
Netto finans		-5 544	8 339
Ordinært resultat før skattekostnad		-299 436	-273 474
Ordinært resultat etter skattekostnad		-299 436	-273 474
Årsresultat		-299 436	-273 474
Totalresultat		-299 436	-273 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-299 436	-273 474
Sum overføringer og disponeringer		-299 436	-273 474



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 667	32 824
Sum fordringer		39 667	32 824
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		153 831	256 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 831	256 492
Sum omløpsmidler		193 498	289 316
SUM EIENDELER		193 498	289 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		375 863	76 427
Sum opptjent egenkapital		-375 863	-76 427
Sum egenkapital		-375 863	-76 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		526 161	342 798
Sum annen langsiktig gjeld		526 161	342 798
Sum langsiktig gjeld		526 161	342 798
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		180	75
Leverandørgjeld		23 279	11 356
Annen kortsiktig gjeld		19 740	11 514
Sum kortsiktig gjeld		43 199	22 945
Sum gjeld		569 360	365 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 498	289 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 615211

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 271 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 871 271 992
BOLIGSAMEIET ODINGGATE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		808 024	837 303
Sum inntekter		808 024	837 303
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		1 033 457	1 073 477
Sum kostnader		1 101 917	1 119 117
Driftsresultat		-293 893	-281 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 910	15 883
Sum finansinntekter		15 910	15 883
Annen finanskostnad		21 454	7 544
Sum finanskostnader		21 454	7 544
Netto finans		-5 544	8 339
Ordinært resultat før skattekostnad		-299 436	-273 474
Ordinært resultat etter skattekostnad		-299 436	-273 474
Årsresultat		-299 436	-273 474
Totalresultat		-299 436	-273 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-299 436	-273 474
Sum overføringer og disponeringer		-299 436	-273 474



Organisasjonsnr: 871 271 992
BOLIGSAMEIET ODINGATE 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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		39 667	32 824
Sum fordringer		39 667	32 824
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		153 831	256 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 831	256 492
Sum omløpsmidler		193 498	289 316
SUM EIENDELER		193 498	289 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		375 863	76 427
Sum opptjent egenkapital		-375 863	-76 427



Sum egenkapital	-375 863	-76 427
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	526 161	342 798
Sum annen langsiktig gjeld	526 161	342 798
Sum langsiktig gjeld	526 161	342 798
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	180	75
Leverandørgjeld	23 279	11 356
Annen kortsiktig gjeld	19 740	11 514
Sum kortsiktig gjeld	43 199	22 945
Sum gjeld	569 360	365 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	193 498	289 316



Organisasjonsnr: 871 271 992
BOLIGSAMEIET ODINGATE 5

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 2023

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Odins gate 7 avholdes Tirsdag 20.06.2023 kl. 1800
*** Møtet vil avholdes via Teams ***

Styret sender ut Teams link/møteinnkalling til alle på e-post ila. kort tid

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP 2022

- A) Årsrapport 2022/23
- B) Regnskap 2022
- C) Budsjett 2023

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

På årsmøtet 2022 ble det vedtatt å øke godtgjørelsen til styret fra 40.000 til 60.000. Styret foreslår at denne justeres tilbake til 40.000 for 2022 og påfølgende år basert på arbeidsomfang og sameiets likviditet. Forslag til vedtak:

- a) Støttes
- b) Støttes ikke

4. INNKOMNE FORSLAG

Fem innkomne forslag til votering:

- Økning av felleskostnader.
- Endring i Vedtekter - navnebytte av sameiet
- Endring i Ordensregler - forslag om røykfri bakgård
- Utbedring av utgangsdører mtp. Lyd
- Opprydding av sykler og sykkelgang

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

25.05.2023

Styret i Boligsameiet Odins gate 7



2

Alexander Bøe

Ida Birkeland

Jørn Wegger

2



Årsrapport for regnskapet 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte (mars 2022) har sameiets tillitsvalgte vært:

- Alexander Bø Styreleder
- Ida Birkeland Styremedlem
- Jørn Wegger Styremedlem
- Kristine Neverdal Varamedlem

Generelle opplysninger

Boligsameiet Odins Gate 7 er et eierseksjonssameie som består av 20 seksjoner i Odins Gate 7 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 697. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 871 271 992.

Styrets e-post er: odinsgate7@gmail.com

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen og forretningsfører er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets regnskapskonsulent i OBOS er Grete Kvam Haugland. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 899 23 956. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

TV/Internett

Telia er leverandør av sameiets kabel TV og internett

Overdragelser

- Seksjon 8 til Nicolai Svendsen og Eva Olivia Linnea Birkebo, 15.06.2022

Styrets arbeid

Styret har hatt løpende kontakt og oppfølging pr e-post, telefon og bruk av styrommet.no (styreportal levert av OBOS). I tillegg har styret holdt 4 styremøter og deltatt på befaringer. Saksansvar og oppfølging er fordelt mellom medlemmene fra sak til sak, ofte i samarbeid.

I hovedtrekk har styret jobbet med:

- Oppfølging av vedtak fra årsmøtet og styremøter.
- Løpende vedlikehold med store- og små utbedringer
- Oppfølging mot forretningsfører, økonomi og faktura
- Service- og leverandørkontrakter.
- HMS, brannsikkerhet og internkontroll
- Bistått ved eiendomsoverdragelser.
- Fulgt opp saker fra seksjonseiere, inkl. naboklager.

Kort oppsummering av deloppgaver er gjengitt under, de som ønsker mer info bes kontakte styret.



- 1) **Ny utvendig stoppekran, inkludert rørskifte og gravearbeider.** Oppfyller nå kommunale forskrifter
- 2) **Utbedring av bod** som følge av skade fra grave- og rørarbeid under punkt 1
- 3) **Dørbytter.** Innhenting av tilbud, dialog med entreprenør(er) og seksjonseiere. Dørbytte gjennomføres på seksjonseiers ansvar og kost.
- 4) **Oppfølging Pelias skadedyrkontroll** - sameiet er pålagt å ha serviceavtale, sjekk 4 ganger/år.
- 5) **Lås inngang A** mot bakgård byttet ut grunnet defekt låskasse
- 6) **Oppfølging av montering av nodesentral for fiber i kjeller.** Styret etterkom Telia's ønske om å sette opp ny sentral.
- 7) **Internkontroll og HMS** - bl.a ved jevnlig HMS runder og avsjekk via modul i styrerommet.no. Dette er temaer som brannsikring, el-anlegg, kjeller, fellesarealer, skadedyr, vedlikehold mm.
- 8) **Service felles brannsentral** - styret følger opp med årlig service, sist i nov-22. Flere småfeil utbedret
- 9) **Feilsøking på brannsentral.** Etter gjentatte alarmer og feilmeldinger på sentral uten at Honeywell fant feilen meldte styret inn varsel om mulig reklamasjonskrav til Honeywell. Siden virker det som om ytterligere feilretting har løst problemene, men seksjonseiere oppfordres til å ta kontakt med styret dersom fortsatt uling og/eller feilmelding på sentral
- 10) **Koordinere adressebytte.** Endring i offentlige registre, montere nye gateskilt, etc.
- 11) **Bytte av utvendige lamper**
- 12) **Sameiets infomappe på Google disk** - oppdatere innhold og dele med sameiet.
- 13) **Oversikt godkjente pipeløp** - oppdatere når seksjoner etablerer nytt ildsted. Ingen nye etableringer i 2022/23 styret bekjent. Se vedtekter eller kontakt styret for mer informasjon.
- 14) **Lås portdør inng B** - byttet lås
- 15) **Utlån boder i A-trappa** - endringer og fakturering ivarettatt.
- 16) **Innhenting av tilbud på ny vaktmester og trappevask.** Eksisterende leverandør (Rene Bygårder) fortsatt konkurransedyktig på pris og leverer OK kvalitet på vaktmestertjenester
- 17) **Håndtering av naboklager.** Særlig knyttet til støy/festing i andre halvår av 2022.

Fra tidligere årsmøter og løpende drift har det vært diskusjoner om utbedring av port til B-inngangen, utbedring av varmekabler i takrenne mot bakgården i A-oppgangen, samt oppussing av trappeoppgangene. Styret vurderer at port til B-inngang, samt varmekabler fungerer tilfredsstillende eller til minimal sjenanse og derfor overvåkes uten utbedringer. Oppussing av trappeoppganger ble ikke initiert grunnet ingen respons på styrets forespørsel om oppussingskomité og styrets kapasitet til å gjennomføre på egenhånd

Kommentarer til årsregnskap 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp tilsvarende. Sameiet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

De fleste postene i regnskapet kom inn omtrent som budsjettet. Resultatet viser et underskudd lik 299 436. Underskuddet skyldes i hovedsak driftskostnader til Drift og Vedlikehold, kr. 397 743 - både planlagte og uforutsette utgifter som tilkom ilt. året. Kostnadene ble finansiert gjennom en kombinasjon av sameiets midler og låneopptak.



Andre driftskostnader ble kr 82 656, og er ca. på linje med budsjett (kr 82 000), og skyldes hovedsakelig vaktmestertjenester og renhold.

I tabellen under vises postene for Drift og Vedlikehold 2022 (beløp i NOK)

1	Stoppekran	216 280
2	Elektriker (til bla. utelamper)	21 192
3	Brannsentral	11 618
4	Demontering av kanalanlegg og installasjon av avfukteranlegg	112 500
5	Vedlikehold bygning (hovedsakelig knyttet til hoveddør til bygget)	36 153
Sum		397 743

Låneopptak - i 2022 tok sameiet opp lån på kr 220 000, bakgrunn er vist i tabellen under (alle tall i NOK)

1	Stoppekran	216 280
	Sum lånefinansierte tiltak	216 280

Kommentarer til budsjett 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

De fleste postene i budsjettet er faste utgifter med en årlig økning. Det er lagt inn en økning på ca 4-5%, for disse, basert på varsler og antagelser. Sameiet har en stram likviditet og budsjettet reflekterer dette gjennom å holde investeringer og annet til et minimumsnivå. Styret finner budsjettet forsvarlig, men påpeker at større (uforutsette) utgifter vil måtte dekkes ekstraordinært.

Styrehonoraret ble i årsmøtet 2021 foreslått økt fra kr 40 000 til kr 60 000 (det har vært uendret siden 2011). Grunnet sameiets økonomi, samt omfang av styrevervene, foreslår styret å redusere honoraret til kr. 40 000 for regnskapsåret 2022, dette er lagt inn i budsjettet.

Strøm - vinteren 2022/23 har som kjent vært preget av høye strømpriser. Gjennom tett oppfølging har vi spart en god del strøm sammenlignet med tilsvarende periode i fjor, bl.a gjennom til dels manuell styring av varmekabler i takrenner og ovner i kjelleren. Sameiet er for øvrig del av den statlige støtteordningen. Avfukteranlegget i kjelleren gir noe økt forbruk. Vi forventer at strømkostnaden skal holde seg på et relativt høyt nivå, og setter et budsjett tilnærmet lik kostnaden i regnskapet for 2022 (kr. 63 000).



I endelig budsjett 2023 (høyre kolonne i tabellen). Vi er ikke kjent med og forventer ikke at sameiet vil ha store vedlikeholdskostnader i 2023, og har satt budsjettet til kr. 50 000 for uforutsette kostnader. Ellers forventer vi at kostnadene i 2023 vil være på linje med 2022 (unntatt kostnader kommentert over). Budsjettet antar at tidligere diskuterte utbedringsbehov (f.eks. portdør til B-inngangen) ikke materialiserer seg.

Omløpsmidler og likviditet

Sameiets frie omløpsmidler ved årsskiftet var ca. kr 145 000, og det forventes ingen større utgifter som vil gi sameiet særlig lav likviditet i 2023. Styret foreslår i årsmøtet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. juni. Dette er en økning på nivå med økninger i kostnader.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	805 524	731 116	806 000	825 662
Andre inntekter	3	2 500	106 187	2 000	2 500
SUM DRIFTSINNEKTER		808 024	837 303	808 000	828 162
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 000	-5 640
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 016	-7 966	-9 000	-9 500
Regnskapsførerhonorar		-35 758	-34 649	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-1 350	-3 165	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-397 743	-500 141	-405 000	-50 000
Forsikringer		-142 984	-138 386	-143 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-207 030	-199 345	-207 000	-242 000
Energi/fyring		-62 929	-33 593	-35 000	-63 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 990	-85 183	-89 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-83 656	-71 049	-80 000	-84 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 101 917	-1 119 117	-1 076 000	-802 140
DRIFTSRESULTAT		-293 893	-281 814	-268 000	26 022
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 910	15 883	15 000	16 000
Finanskostnader	12	-21 454	-7 544	-20 000	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 544	8 339	-5 000	-18 000
ÅRSRESULTAT		-299 436	-273 474	-273 000	8 022

Tabellen viser budsjett 2023. Merk at budsjettet er basert på forventede kostnader, og at uforutsette kostnader kan forekomme slik at budsjettet kan avvike fra fremtidige regnskapstall.

Orientering om sameiets drift

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 dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

I Boligsameiet Odins gate 7 har vi felles brannvarslingssystem med detektorer i både leiligheter og fellesareal, sentralen står i oppgang A. Det er manuelle brannmeldere ved ytterdørene og i 5. etasje. I kjelleren er det 2 stk slukkeapparat og i 5. etasje er det brannslanger. Observeres det feil eller mangler ved brannsikkerheten, må styret informeres.

Stoppekraner vann - kjeller

I kjelleren er det en hovedstoppekran for bygården. I tillegg er det stoppekraner på rørene som går til leiligheter og utevann. Alle må gjøre seg kjent med disse, plutselig blir det viktig.

Energimerking

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

25. mai 2023

Styret i Boligsameiet Odins gate 7

Alexander Bøe

Ida Birkeland

Jørn Wegger



BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5 ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	805 524	731 116	806 000	825 662
Andre inntekter	3	2 500	106 187	2 000	2 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		808 024	837 303	808 000	828 162
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 000	-5 640
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 016	-7 966	-9 000	-9 500
Regnskapsførerhonorar		-35 758	-34 649	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-1 350	-3 165	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-397 743	-500 141	-405 000	-50 000
Forsikringer		-142 984	-138 386	-143 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-207 030	-199 345	-207 000	-242 000
Energi/fyring		-62 929	-33 593	-35 000	-63 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 990	-85 183	-89 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-83 656	-71 049	-80 000	-84 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 101 917	-1 119 117	-1 076 000	-802 140
DRIFTSRESULTAT		-293 893	-281 814	-268 000	26 022
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 910	15 883	15 000	16 000
Finanskostnader	12	-21 454	-7 544	-20 000	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 544	8 339	-5 000	-18 000
ÅRSRESULTAT		-299 436	-273 474	-273 000	8 022
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-197 047		
Udekket tap		-299 436	-76 427		

BESKYTTET



BOLIGSAMEIET ODINGSGATE 5
ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 300	0
Forskuddsbetalte kostnader		35 367	32 824
Driftskonto OBOS-banken		144 961	187 783
Sparekonto OBOS-banken		8 870	68 709
SUM OMLØPSMIDLER		193 498	289 316
<hr/>			
SUM EIENDELER		193 498	289 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-375 863	-76 427
SUM EGENKAPITAL		-375 863	-76 427
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	526 161	342 798
SUM LANGSIKTIG GJELD		526 161	342 798
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 740	11 549
Leverandørgjeld		23 279	11 356
Påløpte renter		180	75
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 199	22 945
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 498	289 316
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2023
Styret i Boligsameiet Odingsgate 5


Alexander Bøe


Ida Birkeland


Jørn Wegger

BESKYTTET

**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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	805 524
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	805 524

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie	2 500
SUM ANDRE INNETEKTER	2 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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 60 000.

BESKYTTET



NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 016.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 350
SUM KONSULENTHONORAR	-1 350

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 153
Drift/vedlikehold VVS	-216 280
Drift/vedlikehold elektro	-21 192
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 618
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-397 743

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-111 496
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-91 259
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-207 030

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 043
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 323
Vaktmestertjenester	-29 235
Renhold ved firmaer	-31 005
Snørydding	-5 613
Andre fremmede tjenester	-361
Andre kontorkostnader	-875
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 312
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 656

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	161
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 467
SUM FINANSINNTEKTER	15 910

.BESKYTTET

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 403
Renter på leverandørgjeld	-51
SUM FINANSKOSTNADER	-21 454

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-350 000
Økning i år	-220 000
Nedbetalt tidligere	7 202
Nedbetalt i år	36 637
	-526 161
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-526 161

BESKYTTET













1118 Årsregnskap 2022

Final Audit Report

2023-05-09

Created:	2023-05-09
By:	Alexander Bøe (alexander.boe@telenor.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAimCYIo_ZIGBfr7w-6Hu-PL3dwC0H6L5M

"1118 Årsregnskap 2022" History

-  Document created by Alexander Bøe (alexander.boe@telenor.com)
2023-05-09 - 12:59:34 PM GMT
-  Document emailed to idabirke@gmail.com for signature
2023-05-09 - 1:21:30 PM GMT
-  Email viewed by idabirke@gmail.com
2023-05-09 - 2:40:19 PM GMT
-  Signer idabirke@gmail.com entered name at signing as Ida Birkeland
2023-05-09 - 4:17:43 PM GMT
-  Document e-signed by Ida Birkeland (idabirke@gmail.com)
Signature Date: 2023-05-09 - 4:17:45 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to jorn@wke.no for signature
2023-05-09 - 4:17:47 PM GMT
-  Email viewed by jorn@wke.no
2023-05-09 - 6:36:23 PM GMT
-  Signer jorn@wke.no entered name at signing as Jørn Wegger
2023-05-09 - 6:39:02 PM GMT
-  Document e-signed by Jørn Wegger (jorn@wke.no)
Signature Date: 2023-05-09 - 6:39:04 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2023-05-09 - 6:39:04 PM GMT





Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Odinsgate 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Odinsgate 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: GOTEI-DCVDF-UAZCA-A005I-GWIUE-M00U2



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 08:19:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GOTEI-DCVDF-UAZCA-A005I-GWIUE-M00U2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



4 - INNKOMNE FORSLAG

Godkjenning av forslag, vedtak og beslutninger i et sameie kan kreve ulike flertall (f.eks > 50% flertall, 2/3 flertall, enstemmighet mm). Generelt kan vedtekter som hovedregel endres med 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet. Noen vedtektsendringer krever imidlertid enstemmighet eller eksplisitt tilslutning fra den det gjelder. Styret kan ikke selv endre vedtektene.

Hvilke avstemningsregler som gjelder for ulike forslag vil sjekkes opp ved behov.

A. Økning av felleskostnader.

Innsendt av: Styret.

Antall stemmer nødvendig: Enkelt flertall

Styret foreslår i årsmøtet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. juni. Dette er en økning på nivå med økninger i kostnader.

Forslag til vedtak:

- 1) Styrets syn støttes
- 2) Styrets syn støttes ikke
- 3) Andre forslag som fremkommer gjennom diskusjon i årsmøtet

B: Endring i Vedtekter - navnebytte av sameiet

Innsendt av Seksjonseier

Antall stemmer: 2/3 flertall

I forbindelse med adresseendring vedtatt av Oslo Kommune i 2022 foreslås det at sameiets vedtekt 1-1- endres fra "Sameiets navn er Boligsameiet Odinsgate 5" til "Sameiets navn er Boligsameiet Odinsgate 7".

- 1) Forslag støttes
- 2) Forslag støttes ikke
- 3) Andre forslag som fremkommer gjennom diskusjon i årsmøtet

C: Endring i Ordensregler - forslag om røykfri bakgård

Innsendt av Seksjonseier

Antall stemmer: Enkelt flertall

Ved røyking i bakgården sjeneres seksjoner med røykelukt. Det foreslår å innta i sameiets Ordensregler at røyking ikke skal foregå i de to bakgårdene i sameiet

- 1) Forslag støttes
- 2) Forslag støttes ikke
- 3) Andre forslag som fremkommer gjennom diskusjon i årsmøtet

D: Utbedring av utgangsdører mtp. lyd

Innsendt av Seksjonseier



Antall stemmer: Enkelt flertall

Inngangsdøren både mot gaten og mot bakgården i A-oppgangen "smeller" og fører til uønsket støy i oppgangen. Det er uklart om dette også er sjenerende i B-oppgangen. Det foreslås at dette søkes utbedret gjennom dørpumpe eller liknende. Styret gis fullmakt til å finne løsninger og utbedre dersom utbedring er innenfor rimelighetens grenser (ie. ikke innebærer dørbytter, etc.). Styret tar sikte på å komme med et beløpsestimat innen årsmøtet

- 1) Forslag støttes
- 2) Forslag støttes ikke
- 3) Andre forslag som fremkommer gjennom diskusjon i årsmøtet

E: Opprydding av sykler og sykkelgang

Innsendt av Seksjonseier

Antall stemmer: Enkelt flertall

Det er tidvis overfylt med sykler i bakgårdene og gang mellom A- og B-bakgården. Forslagsstiller ønsker en opprydding av sykler og fjerne sykler som ikke er i bruk og/eller har ukjent eier. Videre at det vaskes der syklene står Styret har tidligere gjort dette ved tidligere dugnader, men gjør dette gjerne igjen ved neste dugnad. Dersom dette ikke avhjelper oppfordres styret til å budsjettere for innkjøp av et ytterligere sykkelstativ foran søppelskuret for neste år. Dersom det skulle finnes ubenyttede vedlikeholdsmidler i 2023 kan penger brukes mot nytt sykkelstativ allerede i år.

- 1) Forslag støttes
- 2) Forslag støttes ikke
- 3) Andre forslag som fremkommer gjennom diskusjon i årsmøtet