



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 159 321	907 340
Sum inntekter		1 159 321	907 340
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 989 336	1 441 844
Sum kostnader		2 029 271	1 481 779
Driftsresultat		-869 950	-574 439
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 255	5 256
Sum finansinntekter		9 255	5 256
Annen finanskostnad		98 458	21 056
Sum finanskostnader		98 458	21 056
Netto finans		-89 203	-15 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-959 153	-590 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		-959 153	-590 239
Årsresultat		-959 153	-590 239
Totalresultat		-959 153	-590 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-959 153	-590 239
Sum overføringer og disponeringer		-959 153	-590 239



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		31 292	28 708
Sum fordringer		31 292	28 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		849 273	614 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		849 273	614 051
Sum omløpsmidler		880 565	642 758
SUM EIENDELER		880 565	642 758

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		1 644 304	685 151
Sum opptjent egenkapital		-1 644 304	-685 151
Sum egenkapital		-1 644 304	-685 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 466 699	1 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 466 699	1 250 000
Sum langsiktig gjeld		2 466 699	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		844	4 246
Leverandørgjeld		45 485	57 269
Annen kortsiktig gjeld		11 841	16 394
Sum kortsiktig gjeld		58 170	77 909
Sum gjeld		2 524 869	1 327 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		880 565	642 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383023

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 159 321	907 340
Sum inntekter		1 159 321	907 340
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 989 336	1 441 844
Sum kostnader		2 029 271	1 481 779
Driftsresultat		-869 950	-574 439
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 255	5 256
Sum finansinntekter		9 255	5 256
Annen finanskostnad		98 458	21 056
Sum finanskostnader		98 458	21 056
Netto finans		-89 203	-15 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-959 153	-590 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		-959 153	-590 239
Årsresultat		-959 153	-590 239
Totalresultat		-959 153	-590 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-959 153	-590 239
Sum overføringer og disponeringer		-959 153	-590 239



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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		31 292	28 708
Sum fordringer		31 292	28 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		849 273	614 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		849 273	614 051
Sum omløpsmidler		880 565	642 758
SUM EIENDELER		880 565	642 758
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 644 304	685 151
Sum opptjent egenkapital		-1 644 304	-685 151



Sum egenkapital	-1 644 304	-685 151
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 466 699	1 250 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 466 699	1 250 000
Sum langsiktig gjeld	2 466 699	1 250 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	844	4 246
Leverandørgjeld	45 485	57 269
Annen kortsiktig gjeld	11 841	16 394
Sum kortsiktig gjeld	58 170	77 909
Sum gjeld	2 524 869	1 327 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	880 565	642 758



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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



Årsmøte 2023

5523 Boligsameiet Oppsalveien 34





Til seksjonseierne i Boligsameiet Oppsalveien 34

Velkommen til årsmøte, Torsdag 27 April 2023 kl. 1600 i Oppsal samfunnshus Rom 206.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Oppsalveien 34 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Oppsalveien 34
avholdes torsdag 27 April 2023 kl. 1600 i Oppsal samfunnshus rom 206.**

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 FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn noen innkomne forslag
Styret informerer om eventuelt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.03.2023

Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34

Kjell Bjarne Nilsen Fred-Olav Løvstad Heidi Rygh

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Bjarne Nilsen	Oppsalveien 34
Styremedlem	Fred-Olav Løvstad	Oppsalveien 34
Styremedlem	Heidi Rygh	Oppsalveien 34
Varamedlem	Astrid Larsen	Oppsalveien 34

Valgkomiteen

Kirsten Margrethe Danielsen	Oppsalveien 34
Reidun Synnøve Kristoffersen	Oppsalveien 34

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Oppsalveien 34

Sameiet består av 21 seksjoner.

Boligsameiet Oppsalveien 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983091342, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

146 635

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

Boligsameiet Oppsalveien 34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

ÅRSBERETNING 2022 – STYRETS ARBEIDE.

Styret:

Det er avholdt 9 formelle styremøter i perioden og flere uformelle møter rettet mot enkeltsaker og større prosjekter.

I tillegg har det vært kommunikasjon mellom styret på tlf., sms og e-mail i hastesaker. Styret har bestått av styreleder Kjell Nilsen, styremedlemmer Fred O. Løvstad og Heidi Rygh, samt varamedlem Astrid Larsen, som har vært innkalt til alle styremøter.

Vedlikehold:

Det er fortsatt vannlekkasje i leilh. 15, ved stuevinduet mot syd.

Dette var også innberettet i fjorårets Årsberetning.

Det er blitt gjort midlertidige foranstaltninger for å begrense skadene. Saken er ikke avsluttet.

Nytt tak ble lagt ultimo april og var ferdig før sommeren.

Maling/Beising av treveggene på begge sider av bygget ble utført i sommer med vellykket resultat.

Styret jobber med et nytt nøkkelsystem og døråpnerkontroll (ringeklokker.).

Dette er et stort og omfattende arbeid som kan kreve en større investering

Saken ligger inne i Handlingsplanen som er styrets styringsverktøy.

Det har også i perioden vært flere småreparasjoner på heisen.

Økonomi: Sameiets økonomi er fortsatt god. Tross et lån på kr. 2,5 mill. har styret funnet det riktig å ikke øke husleien i inneværende periode.

Når det gjelder konkrete tall henvises til regnskapet i årsmeldingen.

Drift: Den daglige drift er under kontroll med god hjelp av vår hovedleverandør av tjenester til sameiet, Bygårdsservice as.

Det ble ikke foretatt beskjæringer av trær da oppstart for dette ble for sent.

Som følge av den Handlingsplanen styret nå jobber etter, er det nå en mye bedre og oversiktligere drift av sameiet både praktisk og økonomisk.

HMS bl.a. blir fortløpende fulgt opp slik loven krever. Det er foretatt noen justeringer og installasjoner på brannvarslingsiden. Dette arbeidet følges opp fortløpende i forhold til kontrakter og avtaler og HMS.

Det har vært to dødsfall blant beboerne og disse leilighetene – én 2-roms og én 3-roms er blitt lagt ut for salg.



Bygging/fortetting i Oppsal-området: Dette er en stor sak som løper fortsatt. Styret er representert i et større arbeid med planprogrammet. Det har ikke vært avholdt noen møter i samarbeids-/plangruppen da PBE (Plan- og Bygg- Etaten) har omdisponert personalet til andre prosjekter i kommunen.

Sykehjemmet er satt på vent og forventet ferdigstilling er foreløpig satt til 2028.

Saken rundt endring av innkjørsel til garasjen og andre prosjekter knyttet til dette, skulle vært fulgt opp fra kommunen høsten 2022, men er av BYK utsatt på ubestemt tid av samme årsak som nevnt ovenfor.

Styret vil redegjøre fortløpende når det foreligger konkrete saker vedr. reguleringen på Oppsal.

Styrets representant og talsmann i saken er Fred-Olav Løvstad, leilh. 8.

Kjell Nilsen
Styreleder
Sign.

Oppsal 31. desember 2022

Fred O. Løvstad
Styremedl.
sign.

Heidi Rygh
Styremedl.
Sign.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 822 395.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 90 00 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Oppsalveien 34.

Lån

Boligsameiet Oppsalveien 34 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Oppsalveien 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Oppsalveien 34.

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

Budsjetallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: F006X-11050-55X04-8332C-4LETA-HGZK4



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 08:29:03 UTC



Penneo DokumentID: F006X-IT050-55X04-8332C-4LETA-HGZK4

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>



BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	992 592	902 340	993 000	993 000
Andre inntekter	3	166 729	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 159 321	907 340	993 000	993 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-11 756	-5 494	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-73 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-50 148	-102 690	-8 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 334 778	-759 127	-1 292 000	-90 000
Forsikringer		-48 923	-43 290	-48 000	-54 000
Kommunale avgifter	9	-137 366	-131 690	-135 000	-159 000
Energi/fyring		-53 462	-54 210	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 760	-110 915	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-164 237	-163 575	-161 000	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 029 271	-1 481 779	-1 919 000	-785 500
DRIFTSRESULTAT		-869 950	-574 439	-926 000	207 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 255	5 256	0	0
Finanskostnader	12	-98 458	-21 056	0	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 203	-15 800	0	-135 000
ÅRSRESULTAT		-959 153	-590 239	-926 000	72 500
Overføringer:					
Udekket tap		-959 153	-590 239		



BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		31 292	28 708
Driftskonto OBOS-banken		384 897	258 135
Sparekonto OBOS-banken		53 127	102 614
Sparekonto OBOS-banken II		411 249	253 302
SUM OMLØPSMIDLER		880 565	642 758
SUM EIENDELER		880 565	642 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 644 304	-685 151
SUM EGENKAPITAL		-1 644 304	-685 151
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 466 699	1 250 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 466 699	1 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 841	4 058
Leverandørgjeld		45 485	57 269
Påløpte renter		844	4 246
Annen kortsiktig gjeld		0	12 336
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 170	77 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		880 565	642 758
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34

Kjell Bjarne Nilsen

Fred-olav Løvstad

Heidi Rygh

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	992 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	992 592

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lås	1 829
Tilskudd Oslo Kommune - Asfaltering 21	164 900
SUM ANDRE INNETEKTER	166 729

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 35 000.

I tillegg har styret fått dekket julemøte for kr 1 309, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 756.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-47 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-50 148

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-23 750
Nortekk AS - Takarbeid	-840 653
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-864 403
Drift/vedlikehold bygninger	-389 994
Drift/vedlikehold elektro	-15 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 722
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 160
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 696
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 334 778

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-84 735
Renovasjonsavgift	-52 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-137 366

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 410
Container	-375
Vaktmestertjenester	-148 156
Andre fremmede tjenester	-234
Trykksaker	-1 530
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 309
Andre kontorkostnader	-1 606
Porto	-20
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 760
Velferdskostnader	-4 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 237

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	942
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 460
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 853
SUM FINANSINNETEKTER	9 255

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-98 458
SUM FINANSKOSTNADER	-98 458

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 250 000
Økning i år	-1 250 000
Nedbetalt tidligere	1 250 000
	-1 216 699

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 466 699
------------------------------------	-------------------



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder ikke på valg:

Kjell Bjarne Nilsen

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Fred O. Løvstad

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Heidi Rygh

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Astrid Larsen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kirsten Danielsen

Pål M. Rundbråten

I valgkomiteen for Boligsameiet Oppsalveien 34

Kirsten Margrethe Danielsen
Reidun Synnøve Kristoffersen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86662875. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nortekk	Nytt tak på bygget
2022	Maling og beising	Maling av fasade på hele bygget.
2021		Utvendig asfaltering og opparbeiding av ny plattform
2021		Nye utgangsdører i alle leiligheter
2019	Det er lagt varmematter i adkomstvei.	
2017	Trapperommet er malt.	
2016	Div. utomhus	Beplantning og maling av støyskjerm mot t-bane.
2012 - 2012	beising av hus	
2006	Div. utomhus	Det er utført påfyll av singel foran platået i 1. etg. for å gjøre adkomsten til utearealene tryggere. Veier og uteplass er forbedret med ny singel. Dette med tilskudd fra Helse- og Velferdsetaten i Oslo Kommune.
		For å sikre trappene har styret fått montert flere håndløpere i trappene ved inngang og nødutgang i nord.



5523 Boligsameiet Oppsalveien 34

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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