



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 549 381  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 335 948	1 386 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 335 948</b>	<b>1 386 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	
Annen driftskostnad		1 275 404	903 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 435 144</b>	<b>903 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-99 196</b>	<b>482 654</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 666	2 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 666</b>	<b>2 446</b>
Annen finanskostnad		95 745	127 811
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 745</b>	<b>127 811</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 079</b>	<b>-125 365</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 275	357 289
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 701	29 451
Sum fordringer		31 701	29 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 646	1 133 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 646	1 133 956
Sum omløpsmidler		1 030 347	1 163 407
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 030 347</b>	<b>1 163 407</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 134 350	1 941 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 134 350</b>	<b>-1 941 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 134 350</b>	<b>-1 941 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 887 579	3 076 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 887 579</b>	<b>3 076 742</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 887 579</b>	<b>3 076 742</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		498	612
Leverandørgjeld		253 396	10 165
Annen kortsiktig gjeld		23 224	16 963
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>277 118</b>	<b>27 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 164 697</b>	<b>3 104 482</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 030 347</b>	<b>1 163 407</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 542674

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 549 381  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 335 948	1 386 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 335 948</b>	<b>1 386 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	
Annen driftskostnad		1 275 404	903 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 435 144</b>	<b>903 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-99 196</b>	<b>482 654</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 666	2 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 666</b>	<b>2 446</b>
Annen finanskostnad		95 745	127 811
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 745</b>	<b>127 811</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 079</b>	<b>-125 365</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 275	357 289
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 701	29 451
Sum fordringer		31 701	29 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 646	1 133 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 646	1 133 956
Sum omløpsmidler		1 030 347	1 163 407
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 030 347</b>	<b>1 163 407</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 134 350	1 941 075
Sum opptjent egenkapital		-2 134 350	-1 941 075



Sum egenkapital	-2 134 350	-1 941 075
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 887 579	3 076 742
Sum annen langsiktig gjeld	2 887 579	3 076 742
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 887 579</b>	<b>3 076 742</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	498	612
Leverandørgjeld	253 396	10 165
Annen kortsiktig gjeld	23 224	16 963
Sum kortsiktig gjeld	277 118	27 740
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 164 697</b>	<b>3 104 482</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 030 347</b>	<b>1 163 407</b>



Organisasjonsnr: 983 549 381  
SAMEIET TROMSØGATA 5C

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5099 Sameiet Tromsøgata 5C





## **Til seksjonseierne i Sameiet Tromsøgata 5C**

**Velkommen til årsmøte, mandag 25. april 2022 kl. 18:00 i trappeoppgangen. For de som ønsker å delta digitalt vil det bli publisert en link for digital møtedeltagelse på Vibbo i forkant av årsmøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Sameiet Tromsøgata 5C 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 Sameiet Tromsøgata 5C  
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18:00 i trappeoppgangen.**

---

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 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Lite bruk av felles kjølerom
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 14.03.2022  
Styret i Sameiet Tromsøgata 5C

Thomas Andreassen/s/    Oskar Inge Holand/s/    Sveinn Are Jenssen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Andreassen	Tromsøgata 5 C	2020-2022
Styremedlem	Oskar Inge Holand	Tromsøgata 5 C	2020-2022
Styremedlem	Svenn Are Jenssen	Demma 24	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Tromsøgata 5C

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Tromsøgata 5C er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983549381, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Tromsøgata 5C

Gårds- og bruksnummer:227/419

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

Sameiet Tromsøgata 5C har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid mars 2022

Sameiet Tromsøgata 5C har i perioden fra siste generalforsamling i 2021 til april 2022 hatt et styret sammensatt av følgende personer;

Thomas Andreassen - styreleder  
Svenn-Are Jenssen - styremedlem  
Oskar Holand - styremedlem

Styreleder har utført det meste av de praktiske gjøremål hva gjelder beboerkontakt, megler kontakt og leverandørkontakt.

Caverion og styreleder brukte en del tid i fjor vinter og vår på å finne feil, og bistå slik at beboere fikk sitt ventilasjonssystem til å fungere. Etter at de gjorde sitt så har mange av de som har hatt utfordringer fått bedre ventilasjon i sine leiligheter.

I begynnelsen av mai i fjor ble det gjort innkjøp av blomster, og vi hadde en dugnad i bakgården. Det ble utført boning av alle gulv i fellesarealer i samme periode. I juni og juli så var det ikke så mye aktivitet annet enn at to seksjonseiere solgte sine leiligheter, og to nye kom inn. I august så hadde vi rens av takrenner. I månedsskifte april/mai 2022 skal alle takrenner og nedløpsrør på ny spyles rene.

I fjor høst startet arbeidet med å utbedre balkongen til Olav Støylen. Det har i mange år vært en feilkonstruksjon av balkongen som har gjort at når det kommer store mengder nedbør så klarer ikke rennene å lede vann vekk, og ned i nedløpsrørene, i stedet så renner store mengder vann ned på balkong i etasjen under. Arbeidet var mer omfattende enn først antatt fra både oss og de som ble satt til å utføre utbedringen. Dette gjorde at arbeidet tok lang tid, og ble fordyrende i forhold til første estimert pris. Det ble tilslutt ferdig i desember og resultatet er tilfredsstillende. Det renner ikke vann lengre ned til nabo under, og alt fungerer som det skal.

Det har over tid vært utfordringer med vannskader i en leilighet i første etasje, som tilslutt ble utbedret etter lengre tids unødvendige diskusjoner med forsikrings-selskapet. Utbedring av leiligheten ble gjort i to omganger i stedet for å utføre begge utbedringene på samme tidspunkt. Dette gjorde at salg av den aktuelle leiligheten unødvendig ble forskjøvet mange måneder fram i tid.

Sameiet hadde en vannlekkasje fra en leilighet i 3 etasje i fjor høst, noe som gikk utover lekkasjer ned til to leiligheter i 2 etasje. Vi fikk rørlegger-assistanse på natta som gjorde at vi fikk lokalisert hvor skaden kom fra, og stoppet tilførsel av vann lokalt.

I begynnelsen av desember så tente vi juletre i bakgården, et juletre de fleste setter pris på.

I januar så hadde vi et selskap som var på befaring for å se til ting som styret ønsker at de gjør utbedringer på i løpet av våren.



I februar så bestilte styret en utvidet sjekk av vårt brannvernustyr via Eurtronika. Styremedlem Oskar Holand var ansvarlig for at kontrollen ble utført etter instruks. Vi fikk også reparert brannklokker i to leiligheter.

TEK-Zence sitt sensorsystem kontrollerer fuktnivå under tak på begge loftene, samt utfordringer med fukt ned i garasjen under der seksjonseier Pål Valberg bor. Fuktnivå under tak ligger på stabilt sunne nivåer, mens fuktnivå i garasjen har dessverre hatt en negativ utvikling over tid. Det er to alternative årsaker til fuktproblematikk. Enten så er det noe galt med dreneringen på hjørnet der Pål Valberg bor, ellers så er det kapillært og da er det ingenting vi kan gjøre med den utfordringen annet enn å holde det under observasjon. Vi finner ut av det i løpet av våren. Det er ikke kritiske verdier så ikke noe som må gjøres med. Utbedring av drenering er kostbart så styret foreslår at vi holder det i kontinuerlig overvåking over tid.

Alle beboere vil i løpet av april få tilgang til TEK-Zence sin brukerportal hvor man får oppfølgingsplan på hva man skal huske på av vedlikeholdsoppgaver som skal utføres i egen boenhet.

Når det gjelder vinduskarmer og dørkarmer så vil styret til våren ta en inspeksjon for å se hvordan tilstand er utvendig. Alt inne i leilighetene er seksjonseier sitt ansvar at holder den standard som seksjonseier ønsker. Ønsker seksjonseier å utføre utbedringer inne så er dette kostnad som bekostes av hver enkelt seksjonseier.

I april så har vi bestilt vask av garasje. Styret vil i god tid før utført arbeid informere beboere om denne vask slik at garasje er tom for biler den aktuelle dagen vask skal gjennomføres.

I april så vil det komme en container som kan benyttes til å kaste ting fra eksempelvis egen bod. Informasjon om tidspunkt for dette vil bli gitt info om i god tid før container kommer.

Det har vært et ønske fra flere seksjonseiere å få laget en sykkelbod /sykkelparkering under tak i bakgården. Et tiltak vi kan få støtte på å få som en del av vår grønne satsing. Styret har landet ned på at vi er positive til å få et slikt system, men må finne hvor store utgiftene er for å bygge dette i bakgården.

Grunnet dagens høye strømpriser så ønsker styret å gå inn for at vi stenger kjølerommet for bruk. Strømutgifter har mer enn doblet seg under "strømkrisen" og vi må gjøre det vi kan for å redusere strømforbruk i fellesområder.

Styret ønsker at årsmøte diskuterer dette. Blir det flertall for å stenge kjølerommet så vil det permanent stenges ned fra 1.6.2022.

Styret sin sammensetning har gjennom hele styreperioden hatt løpende jevnlig kontakt og drøftet ulike problemstillinger. Styrearbeidet har fungert bra i denne perioden.

Styret er enig med forretningsfører og vedtatt økning av fellesutgifter på 5 % fra april 2022.

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 335 948.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 435 144.

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

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 193 275 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 753 229.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 739. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tromsøgata 5C.

### Lån

Sameiet Tromsøgata 5C har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tromsøgata 5c

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tromsøgata 5c.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 77E46-427FI-5Y1-54-2KE6Y-6G166-1AHF7



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-15 14:28:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T7E46-427FI-5Y1-54-2KE6Y-6G106-1AHH7

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/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 335 948	1 193 568	1 336 000	1 430 000
Andre inntekter		0	192 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 335 948</b>	<b>1 386 068</b>	<b>1 336 000</b>	<b>1 430 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 740	0	-7 050	-15 500
Styrehonorar	4	-140 000	0	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 723	-9 236	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-89 743	-87 258	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-4 899	-5 343	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-491 074	-216 587	-385 000	-286 000
Forsikringer		-117 555	-122 364	-117 600	-121 000
Kommunale avgifter	8	-163 672	-160 037	-163 000	-169 500
Energi/fyring		-165 019	-90 949	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 113	-113 952	-118 000	-126 000
Andre driftskostnader	9	-115 607	-97 689	-105 500	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 435 144</b>	<b>-903 414</b>	<b>-1 171 650</b>	<b>-1 145 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-99 196</b>	<b>482 654</b>	<b>164 350</b>	<b>284 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 666	2 446	0	0
Finanskostnader	11	-95 745	-127 811	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-94 079</b>	<b>-125 365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-193 275</b>	<b>357 289</b>	<b>164 350</b>	<b>284 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	357 289		
Udekket tap		-193 275	0		



**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		93	3
Forskuddsbetalte kostnader		31 608	29 448
Driftskonto OBOS-banken		294 905	431 737
Sparekonto OBOS-banken		703 741	702 219
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 030 347</b>	<b>1 163 407</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 030 347</b>	<b>1 163 407</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 134 350	-1 941 075
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 134 350</b>	<b>-1 941 075</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 887 579	3 076 742
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 887 579</b>	<b>3 076 742</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 517	5 014
Leverandørgjeld		253 396	10 165
Påløpte renter		498	612
Annen kortsiktig gjeld	14	1 707	11 949
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>277 118</b>	<b>27 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 030 347</b>	<b>1 163 407</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022  
Styret i Sameiet Tromsøgata 5C

Thomas Andreassen/s/

Oskar Inge Holand/s/

Svenn Are Jenssen/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boligseksjon	1 281 264
Felleskostnader N/Æ	54 684
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 335 948</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000.



**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 723.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 899
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 899</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-369 289
Drift/vedlikehold VVS	-16 656
Drift/vedlikehold elektro	-12 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 867
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 924
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 129
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 214
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-559
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-491 074</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-105 021
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-53 521
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-163 672</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-19 939
Renhold ved firmaer	-68 201
Snørydding	-8 438
Trykksaker	-758
Andre kontorkostnader	-4 206
Telefon, annet	-2 736
Porto	-612
Bankgebyr	-2 844
Velferdskostnader	-7 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-115 607</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 666</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 629
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 596
Renter på leverandørgjeld	-1 520
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-95 745</b>

**NOTE: 12****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 verdøkninger

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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-832 000	
Nedbetalt tidligere	-221 954	
Nedbetalt i år	99 615	
		-954 339

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	47 869	
Nedbetalt i år	47 697	
		-1 604 434

## OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2010	-685 000	
Nedbetalt tidligere	314 343	
Nedbetalt i år	41 851	
		-328 806

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 887 579**

---

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 707
-------------------	--------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-1 707**

---



## Innkommne forslag

### A) Lite bruk av felles kjølerom

Saksfremstilling: På grunn av høye strømpriser og lite bruk av felles kjølerom ønsker vi å stemme om å slå det av. Ønsker også at det nye styret ser på andre måter rommet kan benyttes som hele sameiet kan få nytte av.

Forslag til vedtak: Slå av felles kjølerom



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tromsøgata 5C er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



**Energimerking**

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



5099 Sameiet Tromsøgata 5C

## 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](http://www.obos.no)

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

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