



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 525 242
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ida Tunhøvd Johansen
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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 774 195	1 597 104
Sum inntekter		1 774 195	1 597 104
Kostnader			
Lønnskostnad		92 912	74 401
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 850	4 850
Annen driftskostnad		1 667 906	1 779 777
Sum kostnader		1 765 668	1 859 028
Driftsresultat		8 527	-261 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 644	17 006
Sum finansinntekter		17 644	17 006
Annen finanskostnad		42	
Sum finanskostnader		42	0
Netto finans		17 602	17 006
Ordinært resultat før skattekostnad		26 129	-244 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 129	-244 918
Årsresultat		26 129	-244 918
Totalresultat		26 129	-244 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 129	-244 918
Sum overføringer og disponeringer		26 129	-244 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 701	14 551
Sum varige driftsmidler		9 701	14 551
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 701	14 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		162 993	156 831
Sum fordringer		162 993	156 831
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		367 593	305 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		367 593	305 031
Sum omløpsmidler		530 586	461 862
SUM EIENDELER		540 287	476 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		320 428	294 299
Sum opptjent egenkapital		320 428	294 299
Sum egenkapital		320 428	294 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 561	144 947
Skyldige offentlige avgifter		202	
Annen kortsiktig gjeld		37 096	37 167
Sum kortsiktig gjeld		219 858	182 114
Sum gjeld		219 858	182 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 287	476 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383020

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 525 242
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ida Tunhøvd Johansen
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: 871 525 242
SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 774 195	1 597 104
Sum inntekter		1 774 195	1 597 104
Kostnader			
Lønnskostnad		92 912	74 401
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 850	4 850
Annen driftskostnad		1 667 906	1 779 777
Sum kostnader		1 765 668	1 859 028
Driftsresultat		8 527	-261 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 644	17 006
Sum finansinntekter		17 644	17 006
Annen finanskostnad		42	
Sum finanskostnader		42	0
Netto finans		17 602	17 006
Ordinært resultat før skattekostnad		26 129	-244 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 129	-244 918
Årsresultat		26 129	-244 918
Totalresultat		26 129	-244 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 129	-244 918
Sum overføringer og disponeringer		26 129	-244 918



Organisasjonsnr: 871 525 242
SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19

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			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 701	14 551
Sum varige driftsmidler		9 701	14 551
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 701	14 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		162 993	156 831
Sum fordringer		162 993	156 831
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		367 593	305 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		367 593	305 031
Sum omløpsmidler		530 586	461 862
SUM EIENDELER		540 287	476 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	320 428	294 299
Sum opptjent egenkapital	320 428	294 299
Sum egenkapital	320 428	294 299
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	182 561	144 947
Skyldige offentlige avgifter	202	
Annen kortsiktig gjeld	37 096	37 167
Sum kortsiktig gjeld	219 858	182 114
Sum gjeld	219 858	182 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	540 287	476 413



Organisasjonsnr: 871 525 242
SAMEIET ÅSAVEIEN 25/27 &
HARALD HÅRFAGRESGT 17/19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

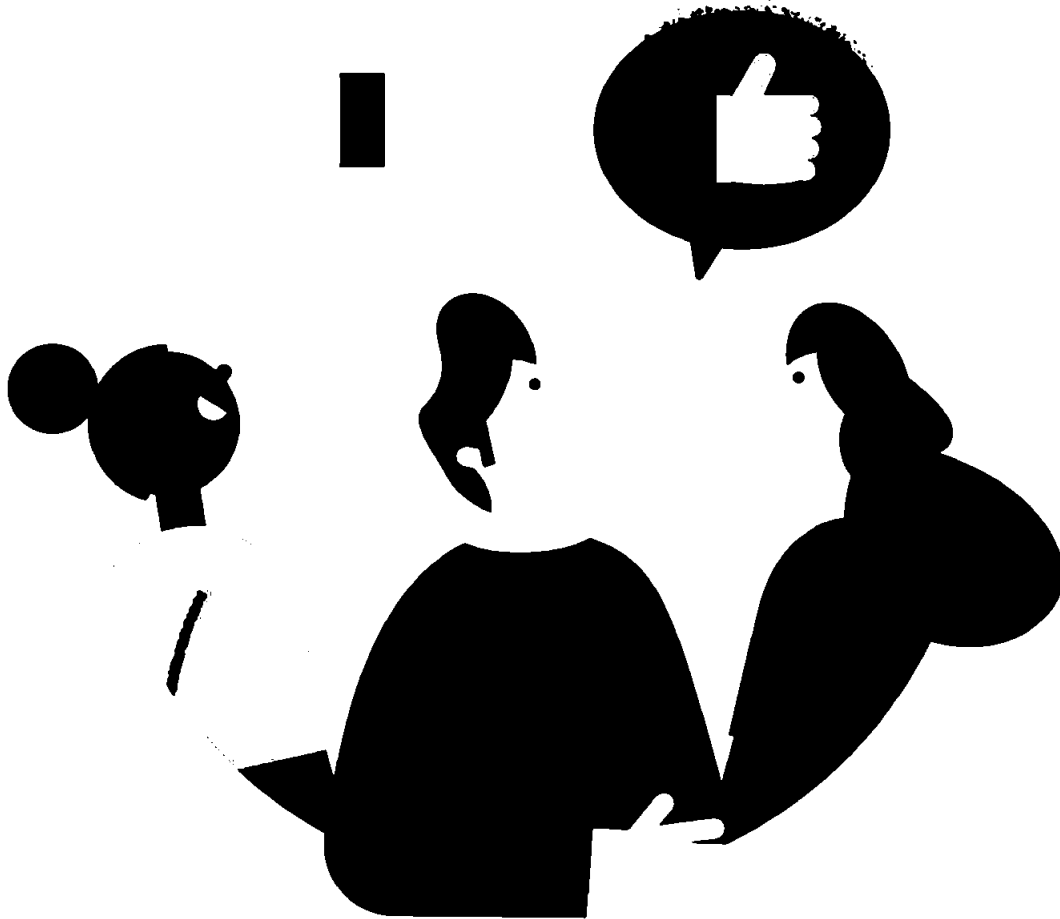
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5390 Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se





Til seksjonseierne i Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 18:00 i Sta Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9.

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 Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se 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 Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18:00 i Sta Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9.**

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

- A) Rense ventilasjonskanaler som går igjennom leilighetene
 - B) Oppdatere husordensreglene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 22.03.2023

Styret i Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

Kim André Nyhagen/s/ Cendrine Holme/s/ Anette Lillebill Moe/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kim André Nyhagen	Åsaveien 27
Styremedlem	Cendrine Holme	Åsaveien 27
Styremedlem	Anette Lillebill Moe	Damplassen 22
Varamedlem	Kristian Molvær	Åsaveien 27

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo.

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 Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

Sameiet består av 45 seksjoner.

Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871525242, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 46/10

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

Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se 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 PWC.



Styrets arbeid 2022:

Skiftet ut alle gamle sparepære lamper og byttet ut med energi effektive og langtidslevende LED lamper

- Benyttet 2 forskjellige selskap for utførelsen, strømbesparende og kostnadsbesparende ved at lampene har en forventet levetid x 5 sparepærene og 1/3 av strømforbruket.
- Økt lyset i oppganger for å øke trivsel og synlighet i oppgangene

Utkastelse av leietaker som har gjentatte ganger skapt uro og skremmende situasjoner for beboere

- Leietaker har mottatt flere klager over tid og styret tok beslutning om å kreve utkastelse av leietaker ovenfor utleier som fulgte beslutningen

Utbedret callinganlegg feil i HH. Gate 19

- Feil på en modul som ble byttet på garanti etter mye feilsøking og forsøk på restart av anlegg.

Utvidet eksisterende renholdsavtale med renholdsleverandør

- Ukentlig vask i vinterhalvåret og vasking ned til kjeller 1 gang per måned

2 forsikringssaker med medfølgende arbeid

- Vannskader som følge av tette soil-rør, oppfølging, prosjektledelse, skadereduserende tiltak

Avholdt 2 dugnader

- Vår og høstdugnader med godt oppmøte og gode resultater

Fått fjernet posten pakkeboks etter klager fra beboere

- Flere beboere klaget på pakkeboksen som ble satt opp på vår eiendom uten tillatelse eller forespørsel. Klagen gikk ut på estetikken og at det medførte mye gjennomgangstrafikk, søppel og forstyrrelser til alle døgnets tider.

Hentet innsikt og vært i kontakt med Plan & bygg – balkonger

- Det blir stadig rettet spørsmål om hvor vidt de enhetene i sameiet som ikke har balkonger kan anlegge dette. Vi har vært i samtale med plan og bygg, som både viser til Oslo Kommunes balkongveileder samt samtale med rådgiver. Leilighetene i "høy" 1. etg. mot Åsaveien ligger for lavt for å oppfylle vilkårene. "...der avstanden mellom balkong og terreng er minimum 2,25 meter..." Dette er ikke oppfylt mot Åsaveien. For fasaden mot Harald Hårfagres gate avgrenses nye balkonger av flere punkter, men i hovedsak vil det være hensyn om at disse vil ligge for tett til eksisterende vei, samt at "...nye balkonger kan kun unntaksvis og i gateløp med stort innslag av originale balkonger mot gate. Harald Hårfagres gate oppfyller ikke dette kravet.

Innhentet tilbud på individuelle målere på fjernvarme

- Hatt befaring med selskaper og kommunikasjon frem og tilbake for å komme i mål med noe som kan bli godkjent av generalforsamlingen

Byttet ut fossildrevne verktøy med mer miljøvennlige alternativer

- Byttet ut eldre bensindrevet gressklipper som støyet og var lite håndterlig i forhold til å flyttes rundt på plenene.



Samarbeid vaktmester med nabogården

- Kirkeveien 90 har byttet vaktmester og vi ønsket å høste erfaring fra dem før vi gikk i gang med en avtale. Vi fikk en avtale med "Fortrinn" om å kunne bestille vaktmestertjenester fra de ved behov, dette gjøres av styret, men beboere kan be om at arbeid utføres ved å kontakte styret, fortrinnsvis via vibbo.

Sikring av fellesarealer etter innbrudd

- Det har vært innbrudd, hvor innbrudstyven ble tatt på fersk gjerning av en snarrådig beboer som varslet politiet slik at personen ble tatt. Personen ble tatt med mange "systemnøkler" som antagligvis åpner dører for flere sameier og "fellesbygg" Styret har fulgt opp saken, byttet ut diverse låser og annet som ble ødelagt

Forbedring av søppelskur

- Det vil i løpet av vårsemesteret bli utprøvd en "anordning" som skal "lede" innkastet søppel i søppelskurene ned i søppel kontainerne. Om dette løsningen fungerer vil styret se på å lage en mer permanent løsning.

OLH nøkkel

- Styret har ordnet slik at alle styremedlemmer har egen OLH nøkkel, i de tilfeller de trengs å ha tilgang til strømskap osv.



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 på kr 26 129 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 310 728.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 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 Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se.

Lån

Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se har ikke lån.

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Åsaveien 25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Åsaveien 25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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>.

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 773 795	1 597 104	1 729 000	2 085 000
Andre inntekter	3	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 774 195	1 597 104	1 729 000	2 085 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 912	-9 401	-9 870	-21 500
Styrehonorar	5	-70 000	-65 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-4 850	-4 850	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-5 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-98 278	-95 505	-98 500	-103 200
Konsulenthonorar	7	-7 055	-11 601	-10 500	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-40 626	-183 224	-123 000	-108 000
Forsikringer		-155 071	-133 520	-145 000	-173 500
Kommunale avgifter	9	-366 894	-352 293	-362 500	-435 000
Energi/fyring	10	-725 640	-782 481	-620 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 780	-109 719	-145 500	-145 500
Andre driftskostnader	11	-121 814	-106 059	-114 500	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 765 668	-1 859 028	-1 705 370	-2 000 700
DRIFTSRESULTAT		8 527	-261 924	23 630	84 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 644	17 006	0	0
Finanskostnader	13	-42	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 602	17 006	0	0
ÅRSRESULTAT		26 129	-244 918	23 630	84 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-244 918		
Til opptjent egenkapital		26 129	0		



12

Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	9 701	14 551
SUM ANLEGGSMIDLER		9 701	14 551
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 996	0
Forskuddsbetalte kostnader		155 997	148 643
Andre kortsiktige fordringer		0	8 188
Driftskonto OBOS-banken		229 813	33 603
Sparekonto OBOS-banken		137 779	271 428
SUM OMLØPSMIDLER		530 586	461 862
SUM EIENDELER		540 287	476 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		320 428	294 299
SUM EGENKAPITAL		320 428	294 299
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 666	37 167
Leverandørgjeld		182 561	144 947
Skyldige offentlige avgifter	15	202	0
Annen kortsiktig gjeld	16	11 430	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 858	182 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 287	476 413
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2023

Styret i Sameiet Åsaveien 25/27 & Harald Hårfagresgt 17/19

Kim André Nyhagen/s/

Cendrine Holme/s/

Anette Lillebill Moe/s/

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	957 612
Oppvarming	646 623
Internett	145 260
Dugnad	24 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 773 795

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	400
SUM ANDRE INNETEKTER	400

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 430
Arbeidsgiveravgift	-11 482
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 912

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 055
SUM KONSULENTHONORAR	-7 055

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 190
Drift/vedlikehold VVS	-3 944
Drift/vedlikehold elektro	-6 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 001
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 626

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 378
Renovasjonsavgift	-151 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-366 894

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 523
Fjernvarme	-708 118
SUM ENERGI / FYRING	-725 640

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Isekk	-11 985
Anticimex	-16 836
Verktøy og redskaper	-5 589
Lyspærer	-985
Renhold ved firmaer	-58 500
Snørydding	-15 920
Gressklipping	-2 995
Andre fremmede tjenester	-879
Trykksaker	-1 243
Porto	-760
Gaver	-648
Bankgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-2 490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 814

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	283
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	204
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 806
SUM FINANSINTEKTER	17 644

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	-42

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container		
Tilgang 2019	24 250	
Avskrevet tidligere	-9 700	
Avskrevet i år	-4 850	9 700
Søppelhus		
Tilgang 2014	32 313	
Avskrevet tidligere	-32 312	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 701
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 850



NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -202

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -202

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -1 430

Egenandel skadesak 2022, betalt i 2023 -10 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -11 430



Innkomne forslag

A) Rense ventilasjonskanaler som går igjennom leilighetene

Forslagsstiller: Erik Bugge

Saksinformasjon:

For å bevare et bra inneklima er det lurt å gjøre dette når det er mange år siden sist. I tillegg har det vært leiligheter som har hatt kjøkkenvifter feilkoblet til lufteanlegget, noe som medfører fett fra matos i kanalene.

Jeg anser forslaget som et opplagt tiltak i henhold til sameiets og styrets plikter i hht HMS og forskrift om internkontroll samt lov om brannvern, spesielt §6. Mangeårig bruk der flere seksjoner kan se ut til å ha sendt sine avtrekk med fettholdig matos rett gjennom felles luftekanal innebærer akkumulerte fettavleiringer som gir betydelig brannfare.

Forslag til vedtak:

Bestille innemiljø-selskap til å rense luftekanaler.

Estimert kostnad:

1200,- inkl. Mva per enhet.

Hvordan skal vedtaket finansieres:

Felles budsjett for nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret kartlegger avtrekksrør og ser på tiltak ut ifra funn.

B) Oppdatere husordensreglene

Forslagsstiller: Erik Bugge

Saksinformasjon: Innlemme følgende regel i husordensreglene: «Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte eller noen annen form for mekanisk vifte til sameiets felles ventilasjonskanaler».

Når kjøkkenvifter kobles til det felles lufteanlegget, går matos inn til naboen på grunn av overtrykk i anlegget, og lite eller ingen av matosen vil gå ut av bygget. Kjøkkenvifter bør derfor ha kullfilter, med utløp til eget kjøkken.

Det er allerede ikke lov å gjøre dette da vi har naturlig ventilasjon og felles luftekanal, men å synliggjøre en slik regel vil forhåpentligvis føre til at færre gjør feilkoblinger i fremtiden.

Forslag til vedtak: Innlemme følgende regel i husordensreglene: «Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte eller noen annen form for mekanisk vifte til sameiets felles ventilasjonskanaler».

Styrets innstilling: Styret ønsker å kartlegge saken før eventuelle endringer av husordensreglene.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78858166. 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	Byttet sparepærer til led i alle oppganger	
2021	Bytte av kjellervinduer Bytte av callinganlegg	
2019	Rørfornyng bunnledninger. Montert vakumrørfluffer fjernvarmeanlegg.	BTS Rørfornyng, kr. 700 000 ets. VVS Gruppen AS, kr. 70 000.
2018	Ny pumpe fjernvarmeanlegg.	VVS Gruppen AS, kr. 50 000.
2017	Nye lys Åsaveien 27.	Elektrikern Majorstua.
2016	Flislagt inngangsparti Harald Hårfagresgate 19.	Bratland Mur og Flis AS, kr. 25 000.
2015	Installert fiber-internett.	Lynet internett.
2014	Nytt søppelhus. Oppgradering av inngangspartier og trappeoppganger.	Malerhuset kr. 140 000. Malermester O. E. Samuelson AS kr. – 359 000.
2012	Nytt callinganlegg og nye ringeklokker.	
2011	Overgang fra oljefyr til fjernvarme.	
2010 - 2010	Fire balkonger utbedret/pusset opp.	V/ Østlandske Balkong & Fasadeentreprenør, kr. 213 400.
2006 - 2006	Pusset opp fasade/ gavl mot Åsaveien.	For kr. 82 000 høsten 2006.
2004 - 2004	Total VVS rehabilitering.	



5390 Åsavn25 27 H Hårfagresg17 19Se

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.