



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 017 414	1 159 321
Sum inntekter		1 017 414	1 159 321
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Annen driftskostnad		814 160	1 989 336
Sum kostnader		859 800	2 029 271
Driftsresultat		157 614	-869 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 333	9 255
Sum finansinntekter		24 333	9 255
Annen finanskostnad		174 532	98 458
Sum finanskostnader		174 532	98 458
Netto finans		-150 199	-89 203
Resultat før skattekostnad		7 415	-959 153
Årsresultat		7 415	-959 153
Totalresultat		7 415	-959 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 415	-959 153
Sum overføringer og disponeringer		7 415	-959 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		34 139	31 292
Sum fordringer		34 139	31 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		822 008	849 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		822 008	849 273
Sum omløpsmidler		856 147	880 565
SUM EIENDELER		856 147	880 565

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 636 889	1 644 304
Sum opptjent egenkapital		-1 636 889	-1 644 304
Sum egenkapital		-1 636 889	-1 644 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 439 027	2 466 699
Sum annen langsiktig gjeld		2 439 027	2 466 699
Sum langsiktig gjeld		2 439 027	2 466 699
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 015	844
Leverandørgjeld		30 307	45 485
Annen kortsiktig gjeld		4 687	11 841
Sum kortsiktig gjeld		54 009	58 170
Sum gjeld		2 493 036	2 524 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 147	880 565



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395468

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 017 414	1 159 321
Sum inntekter		1 017 414	1 159 321
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Annen driftskostnad		814 160	1 989 336
Sum kostnader		859 800	2 029 271
Driftsresultat		157 614	-869 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 333	9 255
Sum finansinntekter		24 333	9 255
Annen finanskostnad		174 532	98 458
Sum finanskostnader		174 532	98 458
Netto finans		-150 199	-89 203
Resultat før skattekostnad		7 415	-959 153
Årsresultat		7 415	-959 153
Totalresultat		7 415	-959 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 415	-959 153
Sum overføringer og disponeringer		7 415	-959 153



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		34 139	31 292
Sum fordringer		34 139	31 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		822 008	849 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		822 008	849 273
Sum omløpsmidler		856 147	880 565
SUM EIENDELER		856 147	880 565
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 636 889	1 644 304
Sum opptjent egenkapital		-1 636 889	-1 644 304



Sum egenkapital	-1 636 889	-1 644 304
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 439 027	2 466 699
Sum annen langsiktig gjeld	2 439 027	2 466 699
Sum langsiktig gjeld	2 439 027	2 466 699
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 015	844
Leverandørgjeld	30 307	45 485
Annen kortsiktig gjeld	4 687	11 841
Sum kortsiktig gjeld	54 009	58 170
Sum gjeld	2 493 036	2 524 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	856 147	880 565



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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5523

Boligsameiet Oppsalveien 34



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Oppsalveien 34

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 16:00, Oppsal Samfunnshus rom 206 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forslag

Forslag fra Fred-Olav Løvstad om endring av Vedtektene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommende forslag
8. Valg.

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5523 Årsrapport med regnskap 2024 revidert 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Styrets innstilling
Dette er samme summen som for 2022.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 7

Innkommende forslag

Forslag fremmet av:

Fred-Olav Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om endring av vedtektene paragraf 2 punkt 4. se forslag

Styrets innstilling

Styret godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

2. Freds Forslag.pdf

Sak 8

Valg.

Heidi Rygh tar gjenvalg og blir ny styreleder. Astrid Larsen går fra varamedlem til styremedlem, overtar for Fred Løvstad og velges for et år.

Innstilling

Dette er valgkomitéens innstilling. Styret er enig.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Rygh

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Morten Nord

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Astrid Larsen



Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Kari L Smeby

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kirsten Danielsen

Vedlegg

1. Valgkomite forslag.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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
Pål Magne Rundbråten	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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Årsberetning 2023 – 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.

Sosiale forhold:

St.Hans-afteen inviterte styret til felles sammenkomst ved uteplassen for de av beboerne som var hjemme. Det ble servert pizza og mineralvann/kaffe. Det deltok 15 stk. i et nydelig sommer-vær.

Det ble uttrykt ønske om en gjentakelse til sommeren 2024.

Vedlikehold:

Det har fortsatt vært tendens vedr. noe fukt-skader i leilh. 15, ved stuevinduet mot syd. Blikkenslager fra OBOS-prosjektet har undersøkt saken uten å finne noen direkte årsak. Saken er avsluttet, men den følges allikevel nøye med av beboer.

Det har også i perioden vært flere større og mindre reparasjoner med heisen av ulik størrelse.

Økonomi: Sameiets økonomi er grei med et lån på kr. 2,5 mill. Styret har allikevel sett seg nødt til å gjøre vedtak om å øke husleien 2 ganger. I 2023, pr. 1. juli 2023 med 5% og pr. 1. januar 2024 med 10%. Dette som følge av myndighetenes rentøkning fra Norges Bank.

Når det gjelder konkrete tall henvises til regnskapet i årsmeldingen.

Styret har også endret på forretningsfører-avtalen med OBOS og gått inn for en enklere og billigere avtale.

Drift: Den daglige drift (vaktmestertjenesten) har vært utført av Bygårdsservice as.

Etter en del misnøye med Bygårdsservice as, har styret besluttet å skifte vaktmestertjeneste, og fra 1. mars overtar firmaet Vaktmester Andersen denne tjenesten. Nærmere informasjon vil komme når de er på plass og i drift.

Det ble foretatt beskjæringer av trær og busker i år.

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.

To leiligheter er blitt omsatt i 2023 – én 2-roms og én 3-roms er blitt lagt ut for salg.

Nye andelseiere er flyttet inn. Ingen beboere i sameiet ønsket å benytte seg av sin forkjøpsrett til å bytte leilighet. Boligkontoret i bydel Østensjø som har annen prioritet har heller ikke ønsket å benytte seg av sin prioritet ved noen av leilighets-overdragelsene.

Det samme gjelder kommunen ved Boligbygg som har tredje prioritet før salg til markedet.



Bygging/fortetting i Oppsal-området: Dette er en stor sak som løper fortsatt i det kommunale system. 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. Byggingen av Oppsal Sykehjem er satt på vent. Forventet ferdigstillelse 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.

Oppsal 31. desember 2023

Kjell Nilsen
Styreleder
Sign.

Fred O. Løvstad
Styremedl.
sign.

Heidi Rygh
Styremedl.
Sign.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet + kr 7.415,00 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 802.138,00

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 306.213,00.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Oppsalveien 34.

Lån

Boligsameiet Oppsalveien 34 har lån Obos.

Flytende er pr mars 2024 8,0%. Lånet skal etter nedbetalingsplanen være nedbetalt 2051. 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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader fra 01.01.2024.

.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 1 av 2

Per 11.09.2024 Dokumentnr: YHILG-02WJLQ-16011-CE-GRU-DBLCS-ND22X



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Per 11.05.2025 Dokumentnr: YHILG-PUWLQ-16011-CE60U-DBLC5-ND22X

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 2 av 2



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 017 414	992 592	993 000	1 146 000
Andre inntekter		0	166 729	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 017 414	1 159 321	993 000	1 146 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 935	-5 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-35 000	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-10 047	-11 756	-7 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-75 835	-72 908	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-21 467	-50 148	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-125 190	-1 334 778	-90 000	-149 500
Forsikringer		-55 276	-48 923	-54 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-163 891	-137 366	-159 000	-190 000
Energi/fyring		-51 517	-53 462	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 914	-115 760	-120 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-181 023	-164 237	-159 500	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-859 800	-2 029 271	-785 500	-897 500
DRIFTSRESULTAT		157 614	-869 950	207 500	248 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 333	9 255	0	5 000
Finanskostnader	11	-174 532	-98 458	-135 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-150 199	-89 203	-135 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		7 415	-959 153	72 500	62 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-959 153		
Reduksjon udekket tap		7 415	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		98	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 041	31 292
Driftskonto OBOS-banken		139 585	384 897
Sparekonto OBOS-banken		259 760	53 127
Sparekonto OBOS-banken II		422 663	411 249
SUM OMLØPSMIDLER		856 147	880 565
SUM EIENDELER		856 147	880 565
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 636 889	-1 644 304
SUM EGENKAPITAL		-1 636 889	-1 644 304
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 439 027	2 466 699
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 439 027	2 466 699
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 687	11 841
Leverandørgjeld		30 307	45 485
Påløpte renter		16 800	844
Påløpte avdrag		2 215	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 009	58 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 147	880 565
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 01.03.2024
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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 017 414
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 017 414

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket selskapslokale og bevertning for kr 844, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 047.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 102
OBOS Prosjekt AS	-11 365
SUM KONSULENTHONORAR	-21 467

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 668
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 533
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 867
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 335
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 787
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 190

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 418
Renovasjonsavgift	-59 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 891

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-435
Container	-2 520
Vaktmestertjenester	-160 102
Andre fremmede tjenester	-3 619
Kontor- og datarekvisita	-892
Trykksaker	-689
Andre kostnader tillitsvalgte	-844
Andre kontorkostnader	-1 939
Porto	-420
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 742
Velferdskostnader	-4 832
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 023

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	855
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 047
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 276
SUM FINANSINNTEKTER	24 333

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-174 532
SUM FINANSKOSTNADER	-174 532

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 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 250 000
Økning i 2022	-1 216 699
Nedbetalt i år	27 672
	-2 439 027
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 439 027



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.

Seksjoneierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Likevel er seksjonen klausulert med at det kun kan rådes rettslig over av personer over 55 år eller personer med en funksjonsnedsettelse med behov for en tilrettelagt leilighet m/heis eller garasje.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	beising av hus	2022 div utomhus
2021	Nye utgangsdører i alle leilighetene	2018 Ny utebelysning
2016	Nye ledlys kjeller/trapp	
2017	Trapperommet er malt.	
2019	Det er lagt varmematter i adkomstvei.	



Sameiet Oppsalveien 34 – Årsmøtet 2024.

Forslag til endringer i Vedtektene av 28.10.2020.

Endringer i vedtektene under Pkt. 2 Rettslig disposisjonsrett, avsnitt 4.

Pkt. 2 (4). Ny tekst

Arvinger har førsterett til å overta seksjonen etter arveloven og bebo denne etter sameiets vedtekter. Ønsker arving og selge direkte uten overtagelse, har seksjonseiere forkjøpsrett til å tre inn i kjøpekontrakten på samme vilkår som kjøper/budgiver. (15 dagers frist). Dersom flere seksjonseiere ønsker å tre inn i kjøpekontrakten, har den seksjonseier med lengst samlet botid i sameiet fortrinnsrett. Eventuell utleie av seksjonen regnes som botid.

Prioriteringsrekkefølge ved overtakelse av seksjon:

1. Arv. Direkte overtakelse av arving(er) iflg. sameiets vedtekter.
2. Ved direkte salg ved arv har seksjonseiere i Sameiet forkjøpsrett ved å tre inn i kjøpekontrakt på samme vilkår som kjøper/budgiver, men kan kun eie én seksjon.
3. Oslo kommune v/Bydel Østensjø, Boligkontoret. (Personer på venteliste grunnet helseårsaker.). (15 dagers frist på å melde sitt krav.).
4. Oslo kommune v/Boligbygg, (10%-regel, jfr. Eierseksjonsloven §24 (4) seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett). (15 dagers frist på å melde sitt krav.).

Begrunnelse:

Når vedtektene ble revidert på ekstraordinært årsmøte 28.10.2020 ble dessverre ikke arverekkefølge inntatt i vedtektene og prioritetsrekkefølgen. Dette er selvfølgelig feil. Arver man en leilighet og ønsker å overta og bebo denne, gjelder selvfølgelig dette etter Sameiets til enhver tids gjeldende vedtekter og begrensninger.

Oslo 12. mars 2024.

Fred-Olav Løvstad, seksjon 8.



Valgkomitéens innstilling til Årsmøtet 23. april 2024.

Styreleder:	Heidi Rygh	2 år -
Styremedlem:	Morten Nord	2 år -
Styremedlem:	Astrid Larsen	1 år (for Fred O. Løvstad)
Varamedlem:	Kari L. Smebye	1 år
Valgkomité:	Kirsten Danielsen	2 år -
Valgkomité:	Pål Rundbråten	Ikke på valg

Oppsal 18. februar 2024

Kirsten Danielsen

Pål Rundbråten



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 5523 Selskapsnavn: Boligsameiet Oppsalveien 34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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