



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 220 648
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 250 417	3 036 832
Sum inntekter		3 250 417	3 036 832
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		2 151 187	5 501 752
Sum kostnader		2 288 107	5 615 852
Driftsresultat		962 310	-2 579 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 154	53 331
Sum finansinntekter		37 154	53 331
Annen finanskostnad		749 294	466 030
Sum finanskostnader		749 294	466 030
Netto finans		-712 140	-412 699
Resultat før skattekostnad		250 170	-2 991 719
Årsresultat		250 170	0
Totalresultat		250 170	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 170	
Sum overføringer og disponeringer		250 170	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 720	9 720
Sum varige driftsmidler		9 720	9 720
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 720	9 720
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		47 821	92 284
Andre fordringer		264 172	239 121
Sum fordringer		311 993	331 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 282	2 248 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 282	2 248 518
Sum omløpsmidler		1 182 275	2 579 923
SUM EIENDELER		1 191 995	2 589 643

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 430 854	11 681 025
Sum opptjent egenkapital		-11 430 854	-11 681 025
Sum egenkapital		-11 430 854	-11 681 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 424 080	12 679 566
Sum annen langsiktig gjeld		12 424 080	12 679 566
Sum langsiktig gjeld		12 424 080	12 679 566
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		665	3 502
Leverandørgjeld		37 764	1 476 902
Annen kortsiktig gjeld		160 340	110 698
Sum kortsiktig gjeld		198 769	1 591 101
Sum gjeld		12 622 849	14 270 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 191 995	2 589 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516844

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 220 648
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 980 220 648
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 250 417	3 036 832
Sum inntekter		3 250 417	3 036 832
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		2 151 187	5 501 752
Sum kostnader		2 288 107	5 615 852
Driftsresultat		962 310	-2 579 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 154	53 331
Sum finansinntekter		37 154	53 331
Annen finanskostnad		749 294	466 030
Sum finanskostnader		749 294	466 030
Netto finans		-712 140	-412 699
Resultat før skattekostnad		250 170	-2 991 719
Årsresultat		250 170	0
Totalresultat		250 170	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 170	
Sum overføringer og disponeringer		250 170	



Organisasjonsnr: 980 220 648
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 720	9 720
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 720	9 720
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		47 821	92 284
Andre fordringer		264 172	239 121
Sum fordringer		311 993	331 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 282	2 248 518
Sum omløpsmidler		1 182 275	2 579 923
SUM EIENDELER		1 191 995	2 589 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	11 430 854	11 681 025
Sum opptjent egenkapital	-11 430 854	-11 681 025
Sum egenkapital	-11 430 854	-11 681 025
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 424 080	12 679 566
Sum annen langsiktig gjeld	12 424 080	12 679 566
Sum langsiktig gjeld	12 424 080	12 679 566
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	665	3 502
Leverandørgjeld	37 764	1 476 902
Annen kortsiktig gjeld	160 340	110 698
Sum kortsiktig gjeld	198 769	1 591 101
Sum gjeld	12 622 849	14 270 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 191 995	2 589 643



Organisasjonsnr: 980 220 648
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5103

Sameiet Haakon Tvetersvei 12



Velkommen til årsmøte i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet 10. etg.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utvidede åpningstider for vaskeri
8. Oppgradering av området rundt fasaden
9. Tillate gassgrill på balkong

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Haakon Tvetersvei 12



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Vegard Heldal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport-5103 Sameiet Haakon Tvetersvei 12.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

På årsmøtet i 2023 ble Vegard Heldal valgt som leder i 2 år, Lloyd Henry Thompson som styremedlem for 2 år, Anne Skinnarland som styremedlem for 1 år, og Betina Maxhuni og Trond Larsen som vara for 1 år.

Årsmøtet skal derfor velge én styrerepresentant, og to vararepresentanter.

Innstilling

Styret innstiller positivt vedlagt forslag til styre- og varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Betina Maxhuni

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tom Ellingsen
- Trond Larsen



Sak 7

Utvidede åpningstider for vaskeri

Forslag fremmet av:

Kristin Fastad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget knytter seg til utvidede åpningstider på vaskeloftet, da det med jobb er vanskelig å rekke å vaske/tørke tøy i ukedager. Åpningstidene i helgene foreslås også utvidet.

Forslag: Åpningstider mandag-søndag: 8.00 - 22.00

Styrets innstilling

Innstilles positivt fra styret

Forslag til vedtak

Nye åpningstider for vaskeri: mandag-søndag: 8.00 - 22.00

Sak 8

Oppgradering av området rundt fasaden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Området rundt fasaden vår, som i dag hovedsakelig består av diverse buskvekster, trenger litt kjærlighet. Buskene krever å bli kuttet ned hver vår, og blir utover dette ikke gjort noe med gjennom sesongen. Dette fører til et forholdsvis ustelt utseende, som også på sikt kan føre til misfarging og muggsopp på fasaden. Styret er derfor av den oppfatning at noe må gjøres. LV48 og LV50 har de siste årene fjernet sine busker, og heller lagt rullestein rundt fasaden sin. Dette er et alternativ som krever mindre vedlikehold, kan føre til færre skadedyr, og som ikke ødelegger fasaden. Styret mener derfor at dette er et godt alternativ også for vår blokk, som nå er nymalt og fin. Slik styret ser det vil det viktigste være å fjerne busker og legge stein langs fasaden mot garasjen, og fasaden mot lekeplass. Hvis det ikke vedtas å legge stein rundt hele blokka, bør disse sidene vedtas som en mellomløsning.

Alternativt bør det vurderes å fjerne buskene som er der i dag, og plante nye, og mer hensiktsmessige busker. Dette vil potensielt bli dyrere, og krever mer vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret innstiller Forslag 1 positivt.



Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å starte arbeidet med å fjerne buskene langs fasaden, og legge rullestein i stedet.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å starte arbeidet med å fjerne busker langs fasadene mot garasjen og lekeplassen, og legge rullestein i stedet

Forslag til vedtak 3

Årsmøtet vedtar å starte arbeidet med å bytte ut dagens busker langs fasaden, med ny og mer hensiktsmessig beplantning.

Forslag til vedtak 4

Årsmøtet vedtar at området rundt fasaden står slik det er i dag.

Sak 9

Tillate gassgrill på balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2021 vedtok årsmøtet at elektriske griller skulle tillates på balkongene våre. Siden den gang har det kommet flere forespørsler om også gassgriller kan tillates på balkongene våre. Etter det ble åpnet for grilling på balkongene i 2021 har ikke styret mottatt noen klager på dette, og anser derfor bekymringene som kom i forkant knyttet til økt matlukt og støy til å være av liten betydning. Styret er derfor av den oppfatning at en slik tillatelse er uproblematisk, så lenge det foregår i henhold til de øvrige husordensreglene.

Styrets innstilling

Innstilles positivt fra styret

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at både gassgrill og elektrisk grill tillates på balkongene.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Heldal	Haakon Tveters Vei 12 Leil
Styremedlem	Anne Skinnarland	Haakon Tveters Vei 12 Leil
Styremedlem	Lloyd Henry Thompson	Haakon Tveters Vei 12
Varamedlem	Trond Larsen	Haakon Tveters Vei 12 Leil
Varamedlem	Betina Maxhuni	Haakon Tveters Vei 12 Leil

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 Sameiet Haakon Tvetersvei 12

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Haakon Tvetersvei 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980220648, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1345

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

Sameiet Haakon Tvetersvei 12 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.



Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 11 (12 innen årsmøtet) styremøter, og bestått av leder Vegard Heldal, styremedlemmer Anne Skinnarland og Lloyd Henry Thompson, og varamedlemmer Trond Larsen og Betina Maxhuni. Det har vært flere større prosjekter denne perioden, både ved overgangen fra Hammersborg Eiendomsforvaltning til OBOS, og fra Altibox til RiksTV og Global Connect. Begge disse overgangene har ikke vært helt uten friksjon, men det meste har landet sånn høvelig. Utover dette har prosessen med Malercompagniet tatt mye av tiden, særlig da det gikk mot møtet i Forlikrådet i slutten av september. Heldigvis ble resultatet et forlik vi er godt fornøyde med, og som gjør all ekstrainsats verdt det. Styret vil også rette en takk til alle seksjonseiere som har bidratt til dette med bilder og rapportering av reklamasjoner.

Berit Bjerkvoll som gikk ut av styret ved forrige årsmøte, sa seg villig til å holde i oppgavene knyttet til utleie av selskapslokalet og administrasjonen knyttet til vaskeri og vaskekort ut 2023, før styret tok over disse oppgavene i 2024. Styret vil også her rette en særdeles stor takk til Berit, for den store innsatsen hun har lagt ned for sameiet vårt over flere år. Berit holder fortsatt i noen av oppgavene knyttet til det estetiske både innendørs og utendørs, noe vi er veldig takknemlige for.

Våre naboer i garasjelaget HTV14 varslet oss denne høsten at de ønsket å etablere solceller på taket av garasjen. Styret varslet at de var positive til dette, men meldte inn en merknad til kommunens saksbehandling at overflaten burde være matt for å forhindre unødvendig gjenskinn mot blokka vår. Denne merknaden er tatt med i tillatelsen som garasjelaget nå har fått av kommunen.

Naboene våre i HTV10 opplever vi også å ha et godt samarbeid med. Vi har årlige bestillinger av container til avfall, hvor regninga deles av begge sameier. Før jul inviterte også HTV10 oss til felles julegrantenning mellom blokkene våre. Styret har satt stor pris på slike gode tiltak, og håper dette er noe vi kan få til i årene fremover også. I tiden mellom dette skrives og årsmøtet avholdes skal det også arrangeres dugnad i sameiet vårt. Vi håper på godt oppmøte, både for å få mange hender til arbeidet som skal gjøres, men først og fremst fordi vi ser på det som en god arena for å etablere kontakt og bekjentskap oss sameiere imellom.

Det har blitt gjort mye vedlikeholdsarbeid de siste årene i sameiet vårt. Planene for den neste perioden er derfor ikke veldig store, men styret ønsker å foreta en kontroll av bunnledning under blokka, samt gjøre tiltak knyttet til beplantning rundt blokka. Hva disse tiltakene blir, avhenger av hva som vedtas under dette årsmøtet.

Takk for samarbeidet året som har gått.

Styret, Sameiet Haakon Tveters vei 12



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 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 983 506.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 og 145 % for feiegebyret. 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 Sameiet Haakon Tvetersvei 12.

Lån

Sameiet Haakon Tvetersvei 12 har lån i Handelsbanken.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12.

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 rettvise 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 14:48:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZEGYU-EK4W-ZXUKY-AFXJO-LJ8QZ-TK6Y2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 22

Årsrapport-5103 Sameiet Haakon Tvetersvei 12.pdf



SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12 ORG.NR. 980 220 648, KUNDENR. 5103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	674 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 051 545	2 616 729	2 145 000	3 505 000
Vaskeri		0	13 000	13 000	13 000
Andre inntekter	3	198 873	407 103	48 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 250 417	3 036 832	2 880 000	3 518 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-25 062	0	-7 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-98 311	-91 295	-97 000	-104 036
Konsulenthonorar	7	-118 994	-8 840	-3 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-732 386	-4 142 131	-489 000	-263 500
Forsikringer		-145 529	-131 936	-148 000	-150 000
Festeavgift		-99 807	-99 808	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-375 748	-332 318	-388 500	-442 026
Kostnader underutvalg		0	-40 270	-41 000	0
Energi/fyring	10	-268 775	-327 368	-290 000	-327 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 770	-197 340	-211 000	-211 000
Andre driftskostnader	11	-115 806	-130 445	-40 100	-103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 288 107	-5 615 852	-1 928 600	-1 849 562
DRIFTSRESULTAT		962 310	-2 579 020	951 400	1 668 438
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 154	53 331	17 000	14 000
Finanskostnader	13	-749 294	-466 030	-570 000	-1 063 088
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-712 140	-412 699	-553 000	-1 049 088
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		250 170	-2 991 719	398 400	619 350
Overføringer:					
Udekket tap		0	-766 561		
Reduksjon udekket tap		250 170	0		



SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12
ORG.NR. 980 220 648, KUNDENR. 5103

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		9 720	9 720
SUM ANLEGGSMIDLER		9 720	9 720
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 821	92 284
Forskuddsbetalte kostnader		0	178 242
Andre kortsiktige fordringer	14	264 172	60 879
Driftskonto OBOS-banken		870 282	2 248 518
SUM OMLØPSMIDLER		1 182 275	2 579 923
SUM EIENDELER		1 191 995	2 589 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 430 854	-11 681 025
SUM EGENKAPITAL		-11 430 854	-11 681 025
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 424 080	12 679 566
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 424 080	12 679 566
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 340	75 712
Leverandørgjeld		37 764	1 476 902
Påløpte renter		665	3 502
Annen kortsiktig gjeld		0	34 986
SUM KORTSIKTIG GJELD		198 769	1 591 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 191 995	2 589 643
Pantstillelse		334 556	334 556
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.03.2024

Styret i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

Vegard Heldal /s/

Lloyd Henry Thompson /s/

Anne Skinnarland /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 918 348
Leie	111 407
TV/Internett	211 200
Adm.lån 1	177 269
Adm.lån 2	623 921
Næring	9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 051 545

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gjensidige	105 684
Viderefakturering	18 635
Antenneleie	74 554
SUM ANDRE INNTEKTER	198 873

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 062.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-108 594
Andre konsulentonorarer, Vin Plan AS	-10 400
SUM KONSULENTHONORAR	-118 994

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 990
Drift/vedlikehold VVS	-16 622
Drift/vedlikehold elektro	-30 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-539
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 899
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-187 531
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 375
Annet vedlikehold	-337 480
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-732 386

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 413
Vann- og avløpsavgift	-181 855



Feieavgift	-1 626
Renovasjonsavgift	-93 261
Kommunale avgifter	-96 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 748

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-268 775
SUM ENERGI / FYRING	-268 775

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 882
Renhold ved firmaer	-94 757
Trykksaker	-1 000
Andre kontorkostnader	1 579
Porto	-1 398
Kontingenter	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 087
Bank- og kortgebyr	-7 603
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 757
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 806

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 527
Renter bank	19 013
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 125
Andre renteinntekter	490
SUM FINANSINNTEKTER	37 154

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-749 294
SUM FINANSKOSTNADER	-749 294

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregnet renter og avdrag, faktureres i 2024	264 172
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	264 172

NOTE: 15**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,

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-1 973 307

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

56 044

-1 917 263

Intrum AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,46 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-334 556

Nedbetalt tidligere

356 864

Nedbetalt i år

-189 745

-167 437

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

4 483 351

Nedbetalt i år

177 269

-10 339 380

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 424 080**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 79420612. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 5103 Selskapsnavn: Sameiet Haakon Tvetersvei 12

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.