



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Frida Louise Myhre  
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, 10.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 184 096	8 738 314
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 184 096</b>	<b>8 738 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 178	57 050
Annen driftskostnad		1 621 105	6 225 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 687 283</b>	<b>6 282 776</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 813</b>	<b>2 455 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 996	712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 996</b>	<b>712</b>
Annen finanskostnad		24 923	19 828
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 923</b>	<b>19 828</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 073</b>	<b>-19 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		499 886	2 436 422
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer			51
Sum fordringer		35	86
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 221 805	3 627 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 221 805	3 627 795
Sum omløpsmidler		4 221 840	3 627 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 221 840</b>	<b>3 627 881</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 853 194	2 353 308
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 853 194</b>	<b>2 353 308</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 853 194</b>	<b>2 353 308</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		516 315	538 413
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>516 315</b>	<b>538 413</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>516 315</b>	<b>538 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		169	109
Leverandørgjeld		232 472	115 718
Annen kortsiktig gjeld		619 691	620 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>852 331</b>	<b>736 160</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 368 646</b>	<b>1 274 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 221 840</b>	<b>3 627 881</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383021

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 141 173  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Frida Louise Myhre  
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: 984 141 173  
ØRAKER BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 184 096	8 738 314
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 184 096</b>	<b>8 738 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 178	57 050
Annen driftskostnad		1 621 105	6 225 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 687 283</b>	<b>6 282 776</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 813</b>	<b>2 455 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 996	712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 996</b>	<b>712</b>
Annen finanskostnad		24 923	19 828
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 923</b>	<b>19 828</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 073</b>	<b>-19 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		499 886	2 436 422
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>



Organisasjonsnr: 984 141 173  
ØRAKER BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer			51
Sum fordringer		35	86
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 221 805	3 627 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 221 805	3 627 795
Sum omløpsmidler		4 221 840	3 627 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 221 840</b>	<b>3 627 881</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 853 194	2 353 308
Sum opptjent egenkapital		2 853 194	2 353 308



Sum egenkapital	2 853 194	2 353 308
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	516 315	538 413
Sum annen langsiktig gjeld	516 315	538 413
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>516 315</b>	<b>538 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	169	109
Leverandørgjeld	232 472	115 718
Annen kortsiktig gjeld	619 691	620 333
Sum kortsiktig gjeld	852 331	736 160
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 368 646</b>	<b>1 274 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 221 840</b>	<b>3 627 881</b>



Organisasjonsnr: 984 141 173  
ØRAKER BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

5414 Øraker Boligsameie





## Til seksjonseierne i Øraker Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 19:00 i «Storstua», Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50.**

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 Øraker Boligsameie 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 Øraker Boligsameie  
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 19:00 i «Storstua», Sportsveien Borettslag,  
Lysehagan 50.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke mottatt innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av nye styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Styret i Øraker Boligsameie

Victor Hafr    Roger Berstad    Bodil M Johannessen    Maia Flood Kjeldsen    Christine  
Sørkedalen

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Victor Hafr	Sponhoggveien 41 B
Styremedlem	Roger Berstad	Sponhoggveien 39 A
Styremedlem	Bodil M Johannessen	Sponhoggveien 39 B
Styremedlem	Maia Flood Kjeldsen	Sponhoggveien 39 B
Styremedlem	Christine Sørkedalen	Sponhoggveien 39 B

### Valgkomiteen

Liv Jannike Alveberg	Sponhoggveien 37 A
Monika Skar	Sponhoggveien 41 B

### 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 Øraker Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Øraker Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984141173, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Sponhoggveien 37-41

Gårds- og bruksnummer:

10 839

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

Øraker Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det ble gjennomført ni styremøter i 2022. Referat fra møtene er gjort tilgjengelig for seksjonseierne gjennom kommunikasjonsplattformen Vibbo.

Rehabiliteringsarbeidene som var ferdig høsten 2021 har medført en del oppfølging i 2022. Bakgrunnen er uenighet med entreprenøren om mangler og om det økonomiske oppgjøret. Forholdene er først nå (mars 2023) i ferd med å bli løst. Sameiet er blitt innrømmet et prisavslag for mangler ved arbeidene i garasjen, og entreprenøren har kommet tilbake for å utbedre mangler ved takbeslagene.

I ekstraordinært årsmøte 23. mars 2022 ble det besluttet å gjennomføre bl.a. betongrehabilitering av resterende balkonger i sameiet. Beslutningen er blitt fulgt opp ved at OPAK har utarbeidet beskrivelse av arbeidene og bistått med å gjennomføre anbudskonkurranse. Kontrakt ble i februar 2023 inngått med GAST entreprenør AS, som innga det gunstigste tilbudet. Arbeidene vil starte i mars/april og ventelig pågå ut september 2023.

25 seksjonseiere ønsker å få gjenoppbygd boder som må rives i forbindelse med betongrehabiliteringene. Asplan Viak bistår med prosjektering og byggesøknad. Dessverre er dette arbeidet blitt vesentlig dyrere enn forutsatt. Byggetillatelse for bodene ble gitt i brev fra Plan- og bygningsetaten av 6. mars 2023.

Knyttet til det bygningsmessige har det ellers vært gjennomført utbedring og justeringer av bl.a. ytterdører, garasjeport og nedløpsrør.

Gulvene i oppgangene har det vært en del misnøye med. Resultatet av boningen som ble gjennomført i 2021 var ikke tilfredsstillende. Våren / sommeren 2022 så det ut til at rengjøringsbyrået hadde funnet en løsning, men vinteren 2022 / 2023 er gulvene i enkelte oppganger igjen blitt matte og lite tiltalende. Forholdet følges opp med rengjøringsbyrået.

Lisøy hageservice har utført vanning og annen oppfølging av blomster, busker og trær som ble nyplantet i 2021. Firmaet har også forestått beskjæring av trær og busker på eiendommen for øvrig.

Det ble gjennomført to dugnader i 2022. Dugnadene bidrar til reduserte kostnader med å holde uteområdene i stand. I tillegg er de en fin anledning til å hilse på nye beboere, og til å knytte og opprettholde kontakt seksjonseierne imellom.



## 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.

### Vesentlig avvik

Konsulentonorar er høyere enn budsjettert og er knyttet til planlegging av det kommende rehabiliteringsprosjektet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse av planlagt rehabiliteringsprosjekt til 2023.

### 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 3 369 509**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 10,1 mill. kr. til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

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

### Lån

Øraker Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Øraker Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øraker Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ANUXJ-111VK-242ZB-EKH11-Z6CZA-HDCAN



**ØRAKER BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 165 028	2 061 846	2 165 000	2 218 000
Andre inntekter	3	19 068	6 676 468	10 000	7 900 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 184 096</b>	<b>8 738 314</b>	<b>2 175 000</b>	<b>10 118 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 178	-7 050	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-50 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-9 914	-6 750	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-92 288	-89 688	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-317 099	-418 220	-50 000	-650 000
Drift og vedlikehold	8	-115 280	-4 692 680	-1 408 000	-10 100 000
Forsikringer		-168 073	-154 676	-160 000	-181 000
Kommunale avgifter	9	-389 377	-375 628	-387 200	-446 000
Energi/fyring		-148 469	-132 825	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 874	-152 305	-155 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-222 732	-202 955	-238 700	-252 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 687 283</b>	<b>-6 282 776</b>	<b>-2 710 655</b>	<b>-12 105 255</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>496 813</b>	<b>2 455 538</b>	<b>-535 655</b>	<b>-1 987 255</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 996	712	0	0
Finanskostnader	12	-24 923	-19 828	-20 000	-29 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 073</b>	<b>-19 116</b>	<b>-20 000</b>	<b>-29 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>499 886</b>	<b>2 436 422</b>	<b>-555 655</b>	<b>-2 016 255</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	83 114		
Til opptjent egenkapital		499 886	2 353 308		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	51
Kundefordringer		35	35
Driftskonto OBOS-banken		889 413	3 322 176
Sparekonto OBOS-banken		3 332 392	305 619
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 221 840</b>	<b>3 627 881</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 221 840</b>	<b>3 627 881</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 853 194	2 353 308
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 853 194</b>	<b>2 353 308</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	516 315	538 413
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>516 315</b>	<b>538 413</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 935	12 577
Leverandørgjeld		232 472	115 718
Påløpte renter		169	109
Annen kortsiktig gjeld	14	607 756	607 756
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>852 331</b>	<b>736 160</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 221 840</b>	<b>3 627 881</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2023  
Styret i Øraker Boligsameie

Victor Hafr/s/

Roger Berstad/s/

Bodil M Johannessen/s/

Maia Flood Kjeldsen/s/

Christine Sørkedalen/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 165 028
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 165 028</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter	17 284
Nøkler	1 784
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>19 068</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 178
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 178</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 914.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Opak AS	-152 978
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 158
Asplan Viak	-154 963
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-317 099</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

PA Entreprenør A/S - Rehabilitering av parkeringskjeller og balkonger	-19 125
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 125</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-18 152
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 808
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 905
Kostnader dugnader	-6 291
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-115 280</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-279 200
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-105 261
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-389 377</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-13 550
Renhold ved firmaer	-123 101
Snørydding	-29 553
Gressklipping	-35 145
Andre fremmede tjenester	-8 315
Trykksaker	-2 310
Porto	-2 580
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-221
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-222 732</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 773
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 996</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 923
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24 923</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-605 000
Nedbetalt tidligere	66 587
Nedbetalt i år	22 098
	-516 315
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-516 315</b>

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

Avregning tomtelån sameierne	-927
Avsatt slutfaktura fra PA Entreprenør AS	-606 829
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-607 756</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styreleder som ikke er på valg:**

Victor Hafr      Sponhoggveien 41B

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Christine Sørkedalen      Sponhoggveien 39B

Anders Idsø      Sponhoggveien 39A

Henrik Sirnes      Sponhoggveien 41A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Roger Berstad      Sponhoggveien 39A

Bodil Johansen      Sponhoggveien 39B

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Liv Jannike Alveberg      Sponhoggveien 37A

Monika Skar      Sponhoggveien 41B

I valgkomiteen for Øraker Boligsameie

Liv Jannike Alveberg  
Monika Skar



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1507064. 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

2021	Utbedring av beslag på tak	
2021	Gjerde mot trikk malt	
2021	Betongrehabilitering av fem balkonger i 39A, tilhørende leilighetene nr. 8, 10 og 12.	
2021	Rehabilitering av garasjelegg: - Utbedring av betongskader, elektrokjemisk kloriduttrekk, påføring av beskyttende polyuretanbelegg - Utskifting av ventilasjonsrister, - slemming av leca-vegger - Justert drenskum på utsiden	
2020	Skifte av lysarmatur i sameiet og bevegelsessensorer i garasje	
2019 - 2019	Gulv & Ventilasjon	Rengjort gummigulv & luftkanaler.
2018 - 2018	Nye postkasser	Alle oppganger.
2018 - 2018	Ladeløsning for EL-Biler	Lademuligheter.
2017 - 2018	Oppgraderings av inngangspartier	Trapper, ramper og gangpartier.
2016 - 2016	Rehabilitering av terrasser og søppelbod	Rehabilitering av terrasser i 41A
2014 - 2015	Maling av fasader/treverk	Maling av hus nr. 37, 39 og 41.
2013 - 2013	Maling av fasade/mur	Maling av hus nr. 37, 39 og 41.
2010 - 2010	Nytt callinganlegg	
2010 - 2010	Terrasser/Fasade	Rehabilitering av de terrassene som Stenberg AS hadde funnet ut måtte gjøres noe med. Samtidig ble alle murflater gjennomgått, pusset og malt.
2008 - 2008	Tak og gavlveggene	Tekket om alle takene, skiftet overlys/røykluker. Skiftet panel på gavlveggene 39A og 41C.



2003 - 2004	Utbedring av terrasser	Rehabilitert øvre del av gavlveggene 37B og 39B samt ved inngangspartiet ved 41C. Utbedring av terrasser for enkelte seksjonseiere, 2003/2004
-------------	------------------------	--



5414 Øraker Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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