



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 492  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5  
Forretningsadresse: 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 09.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 273 533	3 641 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 273 533</b>	<b>3 641 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	131 215
Annen driftskostnad		6 362 187	3 789 635
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 499 107</b>	<b>3 920 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 774 425</b>	<b>-279 300</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 215	30 627
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 215</b>	<b>30 627</b>
Annen finanskostnad		376 906	285 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>376 906</b>	<b>285 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-336 691</b>	<b>-255 176</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 437 734	-534 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</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>			
Andre fordringer		474 707	261 915
Sum fordringer		474 707	261 915
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 902	510 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 902	510 117
Sum omløpsmidler		1 503 609	772 032
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 503 609</b>	<b>772 032</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 162 127	9 599 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 162 127</b>	<b>-9 599 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 162 127</b>	<b>-9 599 862</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 357 576	9 905 244
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 357 576</b>	<b>9 905 244</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 357 576</b>	<b>9 905 244</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 136	1 655
Leverandørgjeld		258 607	155 628
Annen kortsiktig gjeld		47 417	309 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>308 160</b>	<b>466 649</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 665 736</b>	<b>10 371 893</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 503 609</b>	<b>772 032</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460195

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 492  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5  
Forretningsadresse: 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

#### 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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 986 140 492  
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 273 533	3 641 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 273 533</b>	<b>3 641 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	131 215
Annen driftskostnad		6 362 187	3 789 635
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 499 107</b>	<b>3 920 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 774 425</b>	<b>-279 300</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 215	30 627
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 215</b>	<b>30 627</b>
Annen finanskostnad		376 906	285 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>376 906</b>	<b>285 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-336 691</b>	<b>-255 176</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 437 734	-534 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>



Organisasjonsnr: 986 140 492  
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

## 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>			
Andre fordringer		474 707	261 915
Sum fordringer		474 707	261 915
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 902	510 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 902	510 117
Sum omløpsmidler		1 503 609	772 032
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 503 609</b>	<b>772 032</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 162 127	9 599 862
Sum opptjent egenkapital		-6 162 127	-9 599 862



Sum egenkapital	-6 162 127	-9 599 862
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 357 576	9 905 244
Sum annen langsiktig gjeld	7 357 576	9 905 244
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 357 576</b>	<b>9 905 244</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 136	1 655
Leverandørgjeld	258 607	155 628
Annen kortsiktig gjeld	47 417	309 366
Sum kortsiktig gjeld	308 160	466 649
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 665 736</b>	<b>10 371 893</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 503 609</b>	<b>772 032</b>



Organisasjonsnr: 986 140 492  
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

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

1192 Sameiet Voksenkollveien 5





## **Til seksjonseierne i Sameiet Voksenkollveien 5**

**Velkommen til årsmøte, Tirsdag 18 april 2023 kl. 19.00 på Voksenåsen hotel.**

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 Sameiet Voksenkollveien 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Voksenkollveien 5  
avholdes tirsdag 18 april 2023 kl. 19.00 på Voksenåsen hotel.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Kari Teksum om vask av garasjer
  - B) Endringsforslag til vedtektene angående større arbeider
  - C) Sameiets heisanlegg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 03.04.2023  
Styret i Sameiet Voksenkollveien 5

Aage Rasmus Bjelland Figenschou    Anne-Lise Kristiansen    Sverre Lie    Morten Sæther

Toril Tofte

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



## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

### ÅRSRAPPORT FOR 2022

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Aage Rasmus Bjelland Figenschou	Thorleif Haugs Vei 1
Styremedlem	Anne-Lise Kristiansen	Thorleif Haugs Vei 5
Styremedlem	Sverre Lie	Thorleif Haugs Vei 9
Styremedlem	Morten Sæther	Thorleif Haugs Vei 3
Styremedlem	Toril Tofte	Thorleif Haugs Vei 1

#### Valgkomiteen

Jan Gunnar Knudsen	Thorleif Haugs Vei 75
Elisabeth Salvesen	Thorleif Haugs Vei 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Voksenkollveien 5

Sameiet består av 54 seksjoner.

Sameiet Voksenkollveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986140492, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 47

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

Sameiet Voksenkollveien 5 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

I 2022/23 avholdt styret 7 møter.

2022 var nok et aktivt, og kostbart, år for sameiet. Av prosjekter nevner vi:

### Balkonger.

Etter å ha utført to prøve balkonger i nr 9 i 2021 av et firma ved navn Front, skiftet vi til Brafas som lå vesentlig under i pris, men samme utførelse og kvalitet. Etter sommeren ble det rehabilitert 4 balkonger for en samlet pris på 800.000. Dette inkluderte en del ekstraarbeid for ting som ble avdekket mens arbeidet pågikk. Dette gikk ut over arbeidsflyten og dermed kostnadene. Nå vet de mer hva de vil møte og det burde derfor bli rimeligere.

I 2023 vil vi ta resten av balkongene. Vi begynner med nr. 7 og 9 der restarbeidet utføres. Det påbegynnes uke 15 og avsluttes uke 23. Deretter kommer nr 75 som påbegynnes uke 21 og avsluttes uke 27 og nr. 77 som påbegynnes uke 31 og avsluttes uke 37.

Det er mulig vi får ytterligere balkongkostnader. Det viser seg at det er svakheter også ved 3 etasje balkonger i nr. 1,3 og 5. Dette kan lede til vannlekkasje inn i leiligheten og til naboen under. Vi utreder i øyeblikket hva som er galt og hva som kan gjøres med det. Vi håper på en rimeligere løsning enn på de andre husene.

### Beising av hus

I 2022 ble hus 1 og 5 beiset til en samlet kostnad på 855.000.

Vi skal i år beise sør og vestsiden av hus 7,9,75 og 77. Maleren begynner etter hvert som Brafas er ferdige.

De som vet de har noe råte på bordkledningen må si ifra før malingen begynner. Maleren tar seg av det og.

### Stålbjelker

Som ble opplyst om på forrige sameiermøte var det noen stålbjelker som var sprukket på grunn av is sprenging og dermed mistet noe av sin bærende styrke. Disse er nå skiftet til en samlet kost på 278.000.

### Nøkkelsystem

I de tre første husene er det et nøkkelsystem som gjør at en nøkkel kan låse deg inn overalt du har behov for det. Leverandøren av disse nøklene har mistet retten til å file slike nøkler på grunn av et patent spørsmål. Å lage et helt nytt system av lignende type har vi funnet ut vil være svært kostbart. Styret har derfor besluttet at når noen mister sine nøkler så må man selv montere ny lås og nøkler til sin dør og bod. Sameiet lager ny lås og nøkler til fellesdører som bygget hoved dør, dør til bodgang, dør til garasje osv.

### Garasje

Garasjen er prosjektet som aldri kommer i mål. Der vi er nå, er at advokaten er i dialog med Kartverket for å undersøke om det er muligheter for å gjøre det vi må ha gjort på en rimeligere måte. Å betale full dokumentavgift på garasjenes markedsverdi føles litt meningsløst. Men det er A4 svaret til Kartverket om man ikke finner omveier. Saken vil bli fullført i 2023 og er budsjettert.

**Telenor**

Vi er i ferd med å inngå en endringsavtale med Telenor der vårt kombinerte abonnement på bredbånd og TV kanaler blir endret slik at den enkelte beboer kan endre, faktisk flere ganger om dagen via «din side» om man vil ha raskere internett og færre TV kanaler eller mer TV kanaler og langsommere internett. Mer informasjon vil bli sendt ut når dette implementeres.

**Annet mulig vedlikeholdsbehov**

Heisene begynner å bli gamle. Selv om vi selv mener vi har brukt mye på dem er vi i samtale med Kone om en oppgradering som kan bli kostbar. Se egen sak på dagsorden. Vi har også oppdaget at vinduene som er montert inn i veggene der det er skifersten er særlig utsatt for vanninntrenging, delvis på grunn av feil montering ved bygging. Der er altså en del saker, samt balkonger i 3 etasje, som representerer ukjente, men potensielle kostnader. Dette er ut fra den filosofi at det er bedre med å gi dårlige nyhetene først. De gode kan vente. Vi ønsker i hvert fall å redusere antall overraskelser.

**Årets dugnad**

Dugnaden 2023 håper vi får godt fremmøte. Vi skal prøve å gjøre en del malerarbeid selv og spare maleren. Det kan gjelde gjerder rundt garasjer, sandkasser og andre ting. Dessuten er det hyggelig å være ute med sine naboer, gjøre nytte for seg, spare penger og avslutte det hele med pølser og noe å drikke.



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen på kr 6 162 127 (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 3 437 734 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Årsresultatet er noe kunstig å betrakte som årsresultat. Av dette utgjør 3,6 millioner ekstraordinær innkalling av kapital fra sameierne og kan ikke betraktes som en driftsinntekt.

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 1 195 449.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Inntekter

Utover normale fellesutgifter som innkalles får vi også inntekter fra utleie av antenneplass for Telenor, TV og bredbåndkostnad Telenor, inntekt for strøm fra EL-bil ladning og renter og avdrag på fellesgjelden. Se nedenfor under lån.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 597 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av balkonger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. februar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Voksenkollveien 5.

### Lån

Sameiet Voksenkollveien 5 har et lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Sameiet inngikk i 2022 en administrasjonsavtale med OBOS som tillater dem som ønsker det å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Innkalling av renter og avdrag på sameiets lån vil fra nå bli rapportert på en egen linje mens finansutgiftene vil da reflektere renter på disse lånene. Avdragene fremgår ikke av resultatregnskapet.

### 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Kapitalinnkalling på 4 500 000 1. april 2023 fordelt etter brøk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DC8CC-0E8B8B-U-6D79E-1B8XU5-9IQKXK-7HBYZ



## SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5 ORG.NR. 986 140 492, KUNDENR. 1192

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 898 728	3 599 610	10 775 000	4 639 000
Ladeinntekter EL-bil		55 479	0	0	55 000
Antenneanlegg		50 561	0	0	51 000
Andre inntekter		0	41 940	30 000	4 500 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 004 768</b>	<b>3 641 550</b>	<b>10 805 000</b>	<b>9 245 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 215	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-12 755	-12 323	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-15 000	-50 000	-325 000
Forretningsførerhonorar		-134 725	-130 550	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	6	-171 014	-120 772	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-3 341 099	-1 149 780	-7 597 000	-5 597 000
Forsikringer		-407 582	-317 269	-433 000	-482 000
Kommunale avgifter	8	-542 053	-519 342	-534 000	-648 000
Energi/fyring		-661 609	-628 455	-425 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 212	-252 302	-268 000	-279 000
Andre driftskostnader	9	-816 139	-658 844	-686 500	-775 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 499 107</b>	<b>-3 920 850</b>	<b>-10 290 500</b>	<b>-9 040 000</b>
<b>DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:</b>		<b>1 505 660</b>	<b>-279 300</b>	<b>514 500</b>	<b>149 061</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 268 765	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 774 425</b>	<b>-279 300</b>	<b>514 500</b>	<b>149 061</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	40 215	30 627	30 000	38 000
Finanskostnader	11	-376 906	-285 803	-1 000	-340 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-336 691</b>	<b>-255 176</b>	<b>29 000</b>	<b>-302 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 437 734</b>	<b>-534 476</b>	<b>543 500</b>	<b>-152 939</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-534 476		
Til annen egenkapital		3 437 734	0		



## SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5 ORG.NR. 986 140 492, KUNDENR. 1192

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 660	5 903
Forskuddsbetalte kostnader		290 213	254 975
Andre kortsiktige fordringer	12	84 469	1 037
Energiavregning	16	88 365	0
Driftskonto OBOS-banken		1 028 898	510 113
Sparekonto OBOS-banken		4	4
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 503 609</b>	<b>772 032</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 503 609</b>	<b>772 032</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	13 / 14	-6 162 127	-9 599 862
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 162 127</b>	<b>-9 599 862</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 357 576	9 905 244
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 357 576</b>	<b>9 905 244</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 417	130 050
Leverandørgjeld		258 607	155 628
Påløpte renter		2 136	1 655
Energiavregning		0	58 412
Annen kortsiktig gjeld		0	120 904
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>308 160</b>	<b>466 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 503 609</b>	<b>772 032</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023

Styret i Sameiet Voksenkolleieven 5



Aage R. Bjelland Figenschou /s/ Anne-Lise Kristiansen /s/ Sverre Lie /s/

Morten Sæther /s/ Toril Tofte /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

### PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i



banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	3 834 829
Kapitalinnkalling	3 599 999
TV/bredbånd	266 112
Lånekostnad, lån med adm. avtale	157 820
Garasje	24 600
Reguleringer, lån med adm. avtale	15 368
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 898 728</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 755.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-115 673
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 044
Attend It AS	-9 297
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-171 014</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-115 063
Front Entreprenør	-582 878
Brafas AS	-879 019
Pro-maler Entreprenør AS	-855 091
Stålkonstruksjon AS	-278 279
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 710 330</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-132 644
Drift/vedlikehold VVS	-35 042
Drift/vedlikehold elektro	-68 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-278 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 755
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 129
Kostnader dugnader	-17 729
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 341 099</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-341 006
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-198 910
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-542 053</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 688
Verktøy og redskaper	-892
Driftsmateriell	-13 061
Vaktmestertjenester	-772 367
Renhold ved firmaer	-8 570
Andre fremmede tjenester	-4 577
Trykksaker	-1 030
Porto	-1 222
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-7 125
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-816 139</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 108
-------------------------------------	-------



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 345
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 762
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>40 215</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-376 906
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-376 906</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån med adm.avtale	4 586
El-bil lading desember	6 498
Kreditnota fra Entelios	73 385
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>84 469</b>

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-8 430 892
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	2 268 765
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-6 162 127</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-10 058 769
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	153 525
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	278 903
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	2 268 765
	<b>-7 357 576</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 357 576</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-75 600
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-75 600</b>

**KOSTNADER**

Vedlikehold	32 955
Gass	131 010
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>163 965</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>88 365</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

### 3: Godtgjørelse til styret

Styret har etter diskusjon seg imellom og i lys av den enkeltes arbeidsbelastning kommet til følgende forslag:



Styrets formann	kr. 45.000
Toril Tofte	kr. 25.000
Anne-Lise Kristiansen	kr. 20.000
Sverre Lie	kr. 15.000
Morten Sæther	kr. 15.000

Einar von Zernichow er ikke formelt del av styret, men deltar som faglig resursperson. Han vil bli betalt med kr. 25.000. Både von Zernichow og Tofte har vært dypt engasjert i våre ulike utfordringer med bygningsmassen.

## 4: Innkomne forslag

### A: Forslag fra Kari Teksum

#### Bakgrunn:

1 Hjelpende hånd spylte garasjen med vannslange våren 2022 blant annet i Thorleif Haugsvei 77. Det kom fukt oppetter gipsveggene. Garasjeporten og døren som nylig var vasket på dugnad, ble tilgriset med skittent vann. Det ble spylt sand og vann inn i første korridor.

Det var fuktig luft i garasjen i over 2 uker etter hendelsen. Asfalten var imidlertid like skitten, da det å spyle skitten rundt omkring i garasjen naturlig nok ikke gjør den noe renere.

Styret har fortalt at beboere ved en av garasjene har rapport om soppvekst etter denne «rengjøringen».

#### Vurdering:

Denne type «rengjøring» er helt uten hensikt, og bidrar til merarbeid i etterkant og fare for vannskade/soppdannelse i garasjen.

#### Forslag til tiltak:

Styret gir 1 Hjelpende hånd beskjed at slik spyling av garasjer skal opphøres, da det åpenbart ikke har noen som helst hensikt.

Styret går til innkjøp av en Kärcher KM 70/20 C 2SB manuell feiemaskin, pris ca 12 500. Denne kan brukes på dugnad etter tur ved de ulike garasjene.

På denne måten får vi en *reell* rensing av garasjegulvene uten vannskader. I tillegg sparer vi penger på å redusere bruken av 1 Hjelpende hånd.

#### Styrets innstilling:

Styret har vurdert forslaget. Noen i styret har også erfaring med et slikt apparat og vi er kommet til at den egner seg til å samle sammen støv, men at den ikke blir kraftig nok til å vaske garasjegulvet. Vi vil imidlertid anmode 1HH om at det brukes mindre vann neste gang og at de gjør det de kan for å suge opp vannet. Styret har vært i kontakt med firma som har service på våre ventilasjonsanlegg, bl.a. i garasjene. De bekreftet at det var noe tid siden siste service og dette vil bli gjennomført, bl.a. skifte av filter, for å sikre maksimal utlufting etter vask. Videre bør garasjeporten stå i øvre stilling noen dager etter vaskingen for å sikre god gjennomlufting.

### B: Endring av vedtekter



Dagens vedtekter sier at det kreves enstemmighet om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.

Styret finner kravet om enstemmighet uheldig, men fulgte av den gamle loven. Den siste boligsameieloven har tatt vekk dette kravet. For slike tiltak bør det imidlertid være stor oppslutning og vi vil derfor foreslå et krav om 2/3 flertall ved avgjørelsen av slike saker.

Bestemmelsen redigeres tilsvarende:

*Det kreves 2/3 flertall vedrørende vedtak om:*

*1: Endringer i vedtektene*

*2: nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees vesentlige og som ikke er bygningsmessig nødvendig.*

### **C: Sameiets heisanlegg.**

Sameiets heisanlegg begynner å bli mellom 15 og 20 år avhengig av byggeår på byggene. Det er normalt at anlegget da begynner å trenge en full overhaling eller nye heiser. Vi har hatt samtaler med Kone og de tilbyr en ny «teknisk innmat» så heisene blir som nye. Anslag er ca kr. 600.000 inkl. MVA pr heis eller 4,2 millioner til sammen. Da skal heisene bli som nye og vare ytterligere 15 til 20 år.

Heisen i nr. 3 har stått stille og har et problem som dersom den ikke repareres vil kunne inntre igjen. Tilbud på å rette feilen er ca 130.000. Om vi reparerer dette og så senere bestemmer oss for å fornye heisen vil denne investeringen være bortkastet for dagens løsning er et teknologisk nytt skritt.

Vi har dialog med Kone for å se om vi kan gjøre en avtale med dem om at vi foretar disse fornyelsene etter hvert som heisene slutter å gå av alvorlige feil.

Vi ønsker også å få tak i en tredjepart som på våre vegne kan undersøke heisene og gi oss en rapport på deres tilstand.

Dette er ikke en sak til beslutning, men fordi det økonomiske omfanget er stort vil vi legge det frem for årsmøtet.



## 5: VALG AV TILLITSVALGTE

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for ett år foreslås:

Aage Figenschou Thorleif Haugs vei 1  
( Figenschou ba om å bli avløst. Etter rådslagning ble det enighet om at han fortsetter ett år til)

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

Geir Naphaug Thorleif Haugs vei 75

Lars Due Thorleif Haugs vei 75

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Sæther Thorleif Haugs vei 3

Sverre Lie Thorleif Haugs vei 9

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

Elisabeth Salvesen Thorleif Haugs vei 5

Jan Gunnar Knudsen Thorleif Haugs vei 75

I valgkomiteen for Sameiet Voksenkollveien 5

Jan Gunnar Knudsen  
Elisabeth Salvesen



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77903721. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



1192 Sameiet Voksenkollveien 5

## 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.