



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 717 892
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERSLEBS GATE 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marthe Bang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		804 148	731 152
Sum inntekter		804 148	731 152
Kostnader			
Lønnskostnad		84 870	62 050
Annen driftskostnad		586 961	632 661
Sum kostnader		671 831	694 711
Driftsresultat		132 317	36 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 883	11 851
Sum finansinntekter		14 883	11 851
Annen finanskostnad		529	198
Sum finanskostnader		529	198
Netto finans		14 354	11 653
Resultat før skattekostnad		146 670	48 094
Årsresultat		146 670	48 094
Totalresultat		146 670	48 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 670	48 094
Sum overføringer og disponeringer		146 670	48 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 263	2 183
Sum fordringer		11 263	2 183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 070	263 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 070	263 841
Sum omløpsmidler		476 333	266 024
SUM EIENDELER		476 333	266 024

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		397 095	250 425
Sum opptjent egenkapital		397 095	250 425
Sum egenkapital		397 095	250 425
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 875	9 762
Annen kortsiktig gjeld		19 363	5 838
Sum kortsiktig gjeld		79 238	15 600
Sum gjeld		79 238	15 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		476 333	266 024



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 647069

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 717 892
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERSLEBS GATE 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marthe Bang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 998 717 892
SAMEIET HERSLEBS GATE 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		804 148	731 152
Sum inntekter		804 148	731 152
Kostnader			
Lønnskostnad		84 870	62 050
Annen driftskostnad		586 961	632 661
Sum kostnader		671 831	694 711
Driftsresultat		132 317	36 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 883	11 851
Sum finansinntekter		14 883	11 851
Annen finanskostnad		529	198
Sum finanskostnader		529	198
Netto finans		14 354	11 653
Resultat før skattekostnad		146 670	48 094
Årsresultat		146 670	48 094
Totalresultat		146 670	48 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 670	48 094
Sum overføringer og disponeringer		146 670	48 094



Organisasjonsnr: 998 717 892
SAMEIET HERSLEBS GATE 15

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 263	2 183
Sum fordringer		11 263	2 183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 070	263 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 070	263 841
Sum omløpsmidler		476 333	266 024
SUM EIENDELER		476 333	266 024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		397 095	250 425
Sum opptjent egenkapital		397 095	250 425



Sum egenkapital	397 095	250 425
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	59 875	9 762
Annen kortsiktig gjeld	19 363	5 838
Sum kortsiktig gjeld	79 238	15 600
Sum gjeld	79 238	15 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	476 333	266 024



Organisasjonsnr: 998 717 892
SAMEIET HERSLEBS GATE 15

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. 2935

Sameiet Herslebs Gate 15



Velkommen til årsmøte i Sameiet Herslebs Gate 15

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2935>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Herslebs Gate 15



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

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Østbye og Cecilie Wikborg Simonsen

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.

Vedlegg

1. 2935 årsrapport til styrevernet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Edmond Røsok Maloku
Erfaring fra styret, bor i sameiet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvild Neset
Mitt navn er Ingvild Neset. Jeg bor i C-oppgangen, og har bodd her siden januar 2023. Jeg ønsker sitte i styret i Herslebs gate 15 for å bidra med mitt til et best mulig sameie.
- Silje Frivold
Erfaring fra styret. Eier 2 leiligheter i sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- John Sander Songli



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronald C. Heyerdahl Griffin	Herslebs Gate 15 B
Styremedlem	Silje Frivold	Fürstveien 7
Styremedlem	Edmond Røsok Maloku	Herslebs Gate 15 A
Varamedlem	Cecilie Beatrice Wik Simonsen	Herslebs Gate 15 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post herslebsgate15@styrerrommet.no. Se Sameiet Herslebs Gate 15s hjemmeside på www.herslebsgate15.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Herslebs Gate 15

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Herslebs Gate 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998717892, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

229 40

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

Sameiet Herslebs Gate 15 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 RSM NORGE AS.



STYRETS ARBEID

Styret har siden årsmøte i mai 2023 avholdt 6 styremøter. I tillegg har styret hatt jevnlig kontakt på telefon og e-post.

Samarbeidspartnere

- Vår forretningsfører er OBOS.
- Vaktmestertjenester: Delta Rail Safety AS.
- Vask av trappeoppganger: Delta Rail Safety AS.
- Serviceavtale mot skadedyr: Oslo Veggdyrkontroll
- Avtale systemnøkler: Access Låsespesialisten (Grefsensveien 9B)

Balkonger: Balkongbygg AS har i løpet av våren 2024 montert balkonger og satt inn balkongdører. Balkongprosjektet anses som ferdig.

Systemnøkler: I forbindelse med at vi gikk over til systemnøkler ble lås til port, oppgang, kjeller og loft byttet ut sommeren 2022.

Dersom det er ønskelig med flere nøkler gjøres det bestilling via mail til styret. Styret vil sende bestillingen videre til Access Låsespesialisten. Ny nøkkel hentes hos Access Låsespesialisten som ligger i Grefsensveien 9B (Sandaker). Butikken er åpen mandag til fredag mellom klokken 08.00 og 16.00. Ny nøkkel koster kr. 425 ved henting i butikk (ved sending kan kostnaden øke).

Ved bestilling av ny nøkkel sendes det mail til styret der det må fremkomme: Hvilke leilighet som skal ha ny nøkkel og navn, telefonnr. og mail til den som skal hente nøkkel.

Oppgaver: Det er vedtatt å utsette renovering av trappeoppganger grunnet økonomi.

Kjeller: Vinteren 2023/2024 ble det gjort et arbeid med tett hull i kjelleren for å forebygge at skadedyr kommer inn i gården. Vaktmester følger opp dette videre.

Ringeklokker: Det har vært problemer med callinganlegget i noen leiligheter. Det ble gjennomført en befaring, og de vurderte callinganlegget som gammelt og utdatert. Callinganlegget ble fikset i alle leilighetene unntatt én. Det jobbes videre med å fikse ringeklokken i den siste leiligheten. En eventuell oppgradering av callinganlegget vil gi nye moderne funksjoner, men det vil ikke gjøres dersom det ikke viser seg helt nødvendig.

Bakgård: Etter forslag fra en seksjonseier ble det gjennomført en dugnad i bakgården hvor bl.a. sykkel-/ søppelskur ble oppgradert og det ble bygget et lavt gjerde mot nabotomten. Styret oppfordrer eiere/beboere til å komme med forslag til endringer i bakgården, slik at det fortsetter å være et godt og trygt område for alle i sameiet vårt.

Det ble gjennomført dugnad våren 2023.

HMS og brannsikring:

Styret jobber videre med tiltak fra tilsynsrapport av 23. mai 2019.



Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	08.10.20	Tiltak gjennomført og dokumentert.
1	(Punkt 1.1 /4.1 i tilstandsvurderingen) Foretak med kompetanse på oppgradering av branncellebegrensende konstruksjon engasjeres for å gjøre en helhetlig vurdering av etasjeskille i kjeller (branncellebegrensende konstruksjonen)	Ja	14.03.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
2	(Punkt 1.2 i tilstandsvurderingen) Trappehus mellom trapperom (A, B og C) og loft tilfredstiller ikke EI 60. Foretak med kompetanse på oppgradering av branncellebegrensende konstruksjon må engasjeres for å oppgradere trappehuset slik at det tilfredsstiller EI 60 A2-s1,d0.	Ja	14.03.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
3	(Punkt 1.3 i tilstandsvurderingen) Trappehus mellom trapperom (A) og kjeller tilfredstiller ikke EI 60 A2-s1,d0. Foretak med kompetanse på oppgradering av branncellebegrensende konstruksjon må engasjeres for å oppgradere trappehuset slik at det tilfredsstiller EI 60 A2-s1,d0.	Ja	14.03.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
4	(Punkt 1.4 /5.1 i tilstandsvurderingen) Kabel- og rørgjennomføringer må branntettes.	Ja	14.03.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.



5	(Punkt 1.5 i tilstandsvurderingen) Bytte ut og montere nye vinduer med tilstrekkelig brannmotstand slik at begge vinduene i innvendig hjørne tilfredsstiller EI 30.	Nei	Nei	Eier informerer i brev av 01.12.22 om at det vil bli tatt en beslutning i styret snarest. Så må løsningen søkes om til plan- og bygningsetaten.
6	(Punkt 1.6 i tilstandsvurderingen) Skaffe dokumentasjon fra utført arbeid på loft vedrørende utvendig brannsmitte til loft via takfot. Eventuelt må foretak med kompetanse på oppgradering av branncellebegrensende konstruksjon engasjeres for å gjøre en vurdering av takfoten.	Nei	Nei	Utføres innen 19. november 2024
7	(Punkt 2.1 i tilstandsvurderingen) Brannører kontrolleres. Leilighetene må minimum tilfredsstille B 30 og tilfredsstille kravet til røyktetthet. Eventuelt byttes.	Ja	22.08.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
8	(Punkt 2.2 i tilstandsvurderingen) <u>Anbefalt tiltak:</u> Montere dørpumpe på dørene som lukker dem automatisk.			Dette bør dere utføre da det hindrer en brann i en branncelle å spre seg til en annen branncelle.
9	(Punkt 2.3 i tilstandsvurderingen) Skifte ut dør til kjeller i trappoppgang A med dør som innehar tilstrekkelig brannmotstand og som tilfredsstiller EI 60-CSa (A 60 S).	Ja	14.03.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
10	(Punkt 3.1 i tilstandsvurderingen) Eier av bygget har et ansvar for å påse at rømningsvinduer fra hver boenhet er i henhold til forskriften.	Ja	06.09.22	Eier har i samarbeid med brannkonsulent utført tiltaket.
11	(Punkt 5.2 i tilstandsvurderingen) Det anbefales at det treffes avtale med sertifisert bedrift for en gjennomgang av det elektriske anlegget i bygget	Nei	Nei	Utføres innen 19. november 2024
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
12	Sende in en beskrivelse av deres systematiske sikkerhetsarbeid.	Ja	14.11.19	Tiltak tilfredsstillende gjennomført og dokumentert.



I 2022 har vi gjennomført en rekke tiltak fra tilsynsrapport av 23. mai 2019, med tiltak som Erichsen & Horgen AS utførte den 29. september 2020. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Styret ønsker å legge fokus på tiltaket med å bytte ut, og montere nye vinduer. Styret har jobbet med denne saken siden 2020, da det ikke finnes noen optimale løsninger for leiligheter i hjørnet. I november 2022 så innhentet styret en brannkonsulent for å se på alternativer til leilighetene som tiltaket påvirker, for å kartlegge de alternative løsningene.

Rapporten var imidlertid mangelfull. Alternativer som sprinkler, branngardiner på utsiden av fasaden var blant foreslått løsninger. Mer informasjon, og fullstendig rapport, finnes i årsrapporten for 2022. Her er et lite utdrag fra årsrapport 2022:

“Styret har undersøkt hvilke alternativer som finnes. Fransk balkong er ikke aktuelt, og den mest sannsynlige løsningen er brannklassifiserte vinduer som vil innebære utskifting og montering av vindu med brannklassifisering EI 30 på hver side på innvendig hjørne. Vindu med brannmotstand skal, iht. TEK17, skal ikke kunne åpnes i vanlig brukstilstand. På bakgrunn av byggets alder og utforming er det et stort ønske fra tiltakshaver sin side at vinduer skal kunne åpnes dersom det monteres nye brannvinduer. Det finnes i dag løsninger med brannklassifiserte vinduer som styres med motor, slik at de lukkes automatisk ved utløst brannalarm. Dette kan være en alternativ løsning.”

Etter dette har vi jobbet videre med brannkonsulent selskap Brakon AS hvor vi ønsket å forstå hvorfor disse tiltakene dukket opp, og hva de hadde hjemmel i. Det vises seg at tiltakslisten og vurderingen er gjort på feil grunnlag, som betyr at den opprinnelige tiltakslisten ikke er gjeldende eller krever en oppdatering. Brakon AS utarbeider nå en ny tiltaksliste som skal sendes til brannetaten.

Oppdatering fra arbeid i 2023 og tidlig 2024.

- Kontroll brannanlegg. Møte/befaring med mt-brannservice.no. Alarm utløst. Ingenting feil med anlegget. Minner om at anlegget kun skal skrus av om du A) eier leiligheten og ser at det ikke er noe lukt eller brann eller B) beboer har banket på hos leiligheten og verifisert at det ikke brenner.

- Etter mye jobb har Brakon kommet fram til en oppdatering i saken om brannvinduer for innvendig hjørne: Tiltandsanalysen var basert på ukorrekt konklusjon, noe som kan skyldes manglende branntegninger: “Angitt avvik 1.5 fra tilstandsrapporten henviser til krav om vinduer i innvendig hjørne skal ha brannmotstand EI 30. I henhold til 30-års standard skal vinduer ha E 30 (i fast ramme) der disse er i tilknytning til trapperom. Vinduer mellom to leiligheter innvendig hjørne ble i forbindelse med 30-års standard skiftet til 2-lags isolerglass. Av approbasjon var spesielt vinduenes K-verdi angitt, iht kap. 53 i byggeforskriften.” Styret jobber videre med Brakon for å få en ny tiltaksliste som baserer seg på riktig konklusjon.

- Styret gjennomfører en brannøvelse i sameiet 30. oktober

Når den nye tiltakslisten er sendt til brannetaten, vil styret kunne gi en oppdatering på hvilket tiltak som da gjenstår. Styret minner om at 9 av 12 opprinnelige tiltak allerede er gjennomført.

**Vaktmester og vask**

Sameiet har inngått en ny avtale om vaktmestertjenester med Delta Rail safety AS. Delta Rail safety AS har også ansvaret for renhold av trappeoppganger i sameiet.

Økonomi Styret valgte å øke felleskostnadene med siste tilgjengelige mål på inflasjonen, 4 prosent. Felleskostnadene ble endret fra 01.01.2024.

Kommentar til note 5 i regnskap

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

I tillegg er kr. 5 000 utbetalt som skattefrie gaver. Dette er gitt til personer utenfor styret som har bistått sameiet.

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.

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 397.095.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 297 000 til større vedlikehold som omfatter bytting av vinduer i innvendig hjørne. Som nevnt i styrets arbeid så er dette tiltaket noe som vi håper kan endres eventuelt ved en ny tiltaksliste fra Brakon AS. Denne posten omfatter også sjekk av det elektriske anlegget, vedlikehold og drift av bygning inkl. brannsikring, vvs, osv.

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 Herslebs Gate 15.

Lån

Sameiet Herslebs Gate 15 har lån i OBOS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Det er viktig å påpeke at lånet nedbetales av aktuelle seksjoner via felleskostnader.

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 4 % økning av felleskostnadene



fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Herslebs Gate 15

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Herslebs Gate 15 som viser et overskudd på NOK 146 668. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1
RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av /is a member of Den norske Revisorforening.

14 av 23

2935 Årsrapport til styremøtet.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 4618G-CHQH3-MYVTS-SZ8NF-1EYEO-MWZQ



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>.

Trondheim, 26. mai 2024
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: 4618G-CHQH3-MYVTS-SZ8NF-1EYEO-MVZQ



SAMEIET HERSLEBS GATE 15 ORG.NR. 998 717 892, KUNDENR. 2935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	804 072	730 977	804 000	836 241
Andre inntekter	3	76	175	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		804 148	731 152	804 000	836 241
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 050	-10 000	-9 870
Styrehonorar	5	-75 000	-55 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-11 188	-10 688	-10 350	-11 500
Forretningsførerhonorar		-72 443	-69 648	-73 500	-77 000
Konsulenthonorar	7	-12 613	-2 648	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-41 662	-156 274	-325 500	-297 000
Forsikringer		-104 357	-97 333	-108 500	-115 000
Kommunale avgifter	9	-185 438	-157 795	-186 800	-210 000
Energi/fyring		-25 509	-34 622	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	10	-133 754	-103 654	-106 500	-131 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-671 834	-694 711	-926 150	-956 970
DRIFTSRESULTAT		132 314	36 441	-122 150	-120 729
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 883	11 851	0	10 000
Finanskostnader	12	-529	-198	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 354	11 653	0	10 000
ÅRSRESULTAT		146 668	48 094	-122 150	-110 729
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		146 670	48 094		

SAMEIET HERSLEBS GATE 15 ORG.NR. 998 717 892, KUNDENR. 2935

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 127	123
Forskuddsbetalte kostnader		6 136	2 060



Driftskonto OBOS-banken	417 520	228 173
Sparekonto OBOS-banken	47 550	35 668
SUM OMLØPSMIDLER	476 333	266 024

SUM EIENDELER	476 333	266 024
----------------------	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	397 095	250 425
SUM EGENKAPITAL	397 095	250 425

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	19 363	5 838
Leverandørgjeld	59 875	9 762
SUM KORTSIKTIG GJELD	79 238	15 600

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	476 333	266 024
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.04.2024

Styret i Sameiet Herslebs Gate 15

Ronald C. Heyerdahl Griffin/s/ Silje Frivold/s/

Edmond Røsok Maloku/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	804 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	804 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	76
SUM ANDRE INNTEKTER	76

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 75 000. Av dette er 5 000 utbetalt som skattefrie gaver i henhold iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
SUM KONSULENTHONORAR	-12 613

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 804
Kostnader dugnader	-8 827



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -41 662

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 882
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-71 133

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -185 438

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 811
Vaktmestertjenester	-101 110
Renhold ved firmaer	-20 250
Andre fremmede tjenester	-397
Andre kontorkostnader	-3 205
Kontingenter	-1 493
Gaver	-1 783
Bank- og kortgebyr	-2 705

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -133 754

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 572
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 429
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 738

SUM FINANSINNTEKTER 14 883

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-529
---------------------------	------

SUM FINANSKOSTNADER -529



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79164260. 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

I henhold til nåværende tiltaksplan skal sameiet gjennomføre en gjennomgang av det elektriske anlegget innen november 2024.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.06.24

Selskapsnummer: 2935 Selskapsnavn: Sameiet Herslebs Gate 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Alexander Aalvik i Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eva Østbye og Cecilie Wikborg Simonsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Edmond Røsok Maloku

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ingvild Neset

Silje Frivold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

John Sander Songli



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.