



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 836 456	5 612 504
Sum inntekter		5 836 456	5 612 504
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 651	
Annen driftskostnad		4 908 970	4 833 107
Sum kostnader		5 150 821	5 061 307
Driftsresultat		685 635	551 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 208	1 761
Sum finansinntekter		6 208	1 761
Annen finanskostnad		80 266	102 032
Sum finanskostnader		80 266	102 032
Netto finans		-74 058	-100 271
Ordinært resultat før skattekostnad		611 577	450 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		611 577	450 926
Årsresultat		611 577	450 926
Totalresultat		611 577	450 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 577	450 926
Sum overføringer og disponeringer		611 577	450 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 603	
Sum varige driftsmidler		54 603	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		54 603	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		123 488	99 806
Sum fordringer		123 488	99 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		982 223	1 086 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		982 223	1 086 919
Sum omløpsmidler		1 105 712	1 186 725
SUM EIENDELER		1 160 315	1 186 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		833 201	1 444 779
Sum opptjent egenkapital		-833 201	-1 444 779
Sum egenkapital		-833 201	-1 444 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 097 092	2 146 153
Sum annen langsiktig gjeld		1 097 092	2 146 153
Sum langsiktig gjeld		1 097 092	2 146 153
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357	435
Leverandørgjeld		818 363	68 950
Annen kortsiktig gjeld		77 704	415 966
Sum kortsiktig gjeld		896 424	485 351
Sum gjeld		1 993 516	2 631 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 160 315	1 186 725



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379231

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 836 456	5 612 504
Sum inntekter		5 836 456	5 612 504
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 651	
Annen driftskostnad		4 908 970	4 833 107
Sum kostnader		5 150 821	5 061 307
Driftsresultat		685 635	551 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 208	1 761
Sum finansinntekter		6 208	1 761
Annen finanskostnad		80 266	102 032
Sum finanskostnader		80 266	102 032
Netto finans		-74 058	-100 271
Ordinært resultat før skattekostnad		611 577	450 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		611 577	450 926
Årsresultat		611 577	450 926
Totalresultat		611 577	450 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 577	450 926
Sum overføringer og disponeringer		611 577	450 926



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

54 603

Sum varige driftsmidler 54 603 0

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle
anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

54 603 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

123 488 99 806

Sum fordringer 123 488 99 806

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

982 223 1 086 919

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 982 223 1 086 919

Sum omløpsmidler

1 105 712 1 186 725

SUM EIENDELER

1 160 315 1 186 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	833 201	1 444 779
Sum opptjent egenkapital	-833 201	-1 444 779
Sum egenkapital	-833 201	-1 444 779
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 097 092	2 146 153
Sum annen langsiktig gjeld	1 097 092	2 146 153
Sum langsiktig gjeld	1 097 092	2 146 153
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	357	435
Leverandørgjeld	818 363	68 950
Annen kortsiktig gjeld	77 704	415 966
Sum kortsiktig gjeld	896 424	485 351
Sum gjeld	1 993 516	2 631 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 160 315	1 186 725



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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

5268 Hammerstads Gate 23 Sameie





Til seksjonseierne i Hammerstads Gate 23 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 17 april 2023 kl. 18:00 i Majorstuen seniorarena.

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 Hammerstads Gate 23 Sameie 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 Hammerstads Gate 23 Sameie
avholdes mandag 17 april 2023 kl. 18:00 i Majorstuen seniorarena.

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 om inngjerding av hagen.
- B) Forslag om å etablere sikkerhetstiltak mot Hammerstads gate.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 28/3-2023

Styret i Hammerstads Gate 23 Sameie

Pål Magnus Løken Alma Bukvic Anne K Tveitan Ferignac Gaute Thorson Kolstad
Marie Louise Tank

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Magnus Løken	Hammerstads Gate 23 E
Styremedlem	Alma Bukvic	Hammerstads Gate 23 E
Styremedlem	Anne K Tveitan Ferignac	Hammerstads Gate 23 B
Styremedlem	Gaute Thorson Kolstad	Hammerstads Gate 23 C
Styremedlem	Marie Louise Tank	Hammerstads Gate 23 E
Varamedlem	Ragnhild Berthelsen	Hammerstads Gate 23 E
Varamedlem	Petter Platou	Hammerstads Gate 23 D

Valgkomiteen

Oddbjørg Berge	Hammerstads Gate 23 B
Rannveig Dahle	Hammerstads Gate 23 C
Arne Haraldstad	Hammerstads Gate 23 B

Kontaktinformasjon

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 Hammerstads Gate 23 Sameie

Sameiet består av 80 seksjoner.

Hammerstads Gate 23 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493690, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 72

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

Hammerstads Gate 23 Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid i 2022

Styret har hatt 7 styremøter i 2022 og har i tillegg behandlet en rekke henvendelser fra sameiere og beboere. Vibbo har overtatt som kommunikasjonskanal, og Vibbo brukes også aktivt av mange av sameierne.

2022 startet slik 2021 sluttet; nedstengt og med energipriser vi ikke hadde sett noen gang. Selv med statlige rabatter på strøm og fjernvarme, lå energikostnadene langt over hva vi tidligere hadde erfart. Med dette som bakteppe, var styret tilbakeholdne med å iverksette planlagte vedlikeholdstiltak hvilket også ble drøftet på det ordinære årsmøtet i 2022.

Årsmøtet 30/3-2022 vedtok vedtektsendring som grunnlag for at sameiet fra og med 2023 skal avregne energiforbruk til oppvarming på den enkeltes hånd. Installasjonen av målerne har vært omfattet av forsinkelser, men fungerer nå i de fleste seksjoner. For 2023 ble det lagt til grunn at 1.296.000,- skulle kreves inn til dekking av oppvarmingskostnadene og innledningsvis fordeles etter brøk. Dette medførte 22 % økning av de samlede felleskostnadene med virkning fra 2023. Mer- og mindreforbruk vil bli avregnet ved årsslutt.

Årsmøtet vedtok også å be styret skaffe og få vurdert solcelleanlegg på taket. Dette arbeidet er påbegynt. Eventuell etablering av solcellepark på taket kompliseres av to forhold; 1) taket bør først tekkes på nytt og 2) omfanget av heishus, piper og luftkanaler kompliserer en eventuell installasjon. Taktekking ligger forhåpentligvis noen år fram i tid.

Ny runde med vindusutskifting ble bestilt på vårparten. I tillegg ble det anledning til å legge inn samlebestilling på verandadører og vinduer til balkongfasaden. Det viste seg å være betydelig kø i vindusfabrikken, noe som medførte forsinkelser på leveransene.

Sameiet har installert vannmåler på sameiets vannforbruk. Dette medfører at vann- og kloakkavgift blir beregnet basert på målt forbruk, framfor kalkulert forbruk (basert på byggets størrelse). Basert på de første månedene med målt forbruk, har kommunen redusert sameiets faktura for vann- og kloakkavgift. Gitt at vi ikke har lekkasjer i systemet (OBS på lekkasjer i kraner og toaletter), venter styret at vann- og avløpsavgiften skal reduseres betydelig.

Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnad med god oppslutning.

Fra juli ble hagegruppen supplert med en selvgående gressklipper. Etter vinteropplag hos leverandøren, er den klar til ny innsats til våren.

Hammerstads gate 23 er fortsatt forsikret i Tryg Forsikring.

HMS arbeid

Vi legger vekt på brann og sikkerhet og minner om at trappeoppganger og kjellerganger er fellesareal. De skal holdes ryddig i forhold til fri ferdsel, og ikke brukes som lagerplass. Styret noterer at det til tross for meldinger til eierne fortsatt oppbevares gjenstander både i trappeoppganger og kjellerganger. Å fjerne dette påfører sameiet unødvendige kostnader. Våre balkonger er også rømningsveier. De må være møblert i forhold til fri ferdsel ved evakuering. **Skilleveggen mellom seksjonene skal kunne åpnes.**



Vedlikehold - økonomistyring

Styret har som mål at vedlikehold skal kunne gjøres innen rammen av ordinære fellesutgifter. Vi må forvente at kostnadene til vedlikehold øker framover. Bygget vårt har passert 80 år.

2023 er siste år med nedbetaling av gammel gjeld (tatt opp i 2001 og 2004). Renter og avdrag har de siste årene belastet regnskapet med om lag 1,1 mill. Gitt videreføring av dagens nivå for felleskostnader, blir den økonomiske rammen til vedlikehold betydelig styrket de kommende årene

Styret investerings- og vedlikeholdsplan ser slik ut:

Aktivitet	2023	2024	2025-2028
Vedlikehold av takoppstikk	x		
Omtrekking av tak			x
Reparasjon av identifisert skade på balkong	x		
Utskifting av vinduer/vedlikeholde	x		x
Vurdere tiltak på inngangsfasade/gavlvegg	x		
Vedlikeholde inngangsfasade/gavlvegg		x	
Oppussing av 5 oppganger		x	x
Calliganlegg i A 75.000	x	x	
Varmekabler i taknedløp	x		x
Asfaltere gårdsplass	x		x
Brannverntiltak	x		



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 (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 209 287

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000.

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. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hammerstads Gate 23 Sameie.

Lån

Hammerstads Gate 23 Sameie har 1 lån. Lånet har 6,2% flytende rente. 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 endrede felleskostnader for året 2023. A konto fjernvarme har økt med 1 300 000.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hammerstadsgate 23 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 23. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
ORG.NR. 971 493 690, KUNDENR. 5268**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 823 956	5 612 104	5 824 000	5 824 000
Andre inntekter	3	12 500	400	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 836 456	5 612 504	5 824 000	5 824 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-13 651	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 875	-6 250	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-155 493	-151 108	-154 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-7 865	-26 837	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 157 644	-1 151 246	-1 113 000	-1 500 000
Forsikringer		-427 923	-398 714	-428 000	-462 000
Kommunale avgifter	9	-819 849	-786 099	-809 000	-936 000
Energi/fyring	10	-1 673 123	-1 680 177	-1 300 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-394 886	-359 850	-370 000	-416 000
Andre driftskostnader	11	-263 312	-272 827	-340 000	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 150 821	-5 061 307	-4 758 000	-4 604 500
DRIFTSRESULTAT		685 635	551 197	1 066 000	1 219 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 208	1 761	10 000	0
Finanskostnader	13	-80 266	-102 032	-62 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-74 058	-100 271	-52 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		611 577	450 926	1 014 000	1 184 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		611 577	450 926		



**SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
ORG.NR. 971 493 690, KUNDENR. 5268**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	54 603	0
SUM ANLEGGSMIDLER		54 603	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 964	0
Forskuddsbetalte kostnader		117 524	99 806
Driftskonto OBOS-banken		402 452	511 962
Sparekonto OBOS-banken		579 771	574 957
SUM OMLØPSMIDLER		1 105 711	1 186 725
SUM EIENDELER		1 160 315	1 186 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-833 201	-1 444 779
SUM EGENKAPITAL		-833 201	-1 444 779
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 097 092	2 146 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 097 092	2 146 153
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 704	46 733
Leverandørgjeld		818 363	68 950
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		357	435
Annen kortsiktig gjeld		0	369 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		896 424	485 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 160 315	1 186 725
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.03.2023
Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

Pål Magnus Løken

Alma Bukvic

Anne K Tveitan Ferignac

Gaute Thorson Kolstad

Marie Louise Tank

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	5 583 156
Parkering	206 400
Bod	22 800
Fryseboks	6 000
Lagerlokale	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 824 356

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 823 956

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeført avsetning	12 500
SUM ANDRE INNTEKTER	12 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 865
SUM KONSULENTHONORAR	-7 865

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

Drift/vedlikehold bygninger	-696 843
Drift/vedlikehold VVS	-68 944
Drift/vedlikehold elektro	-12 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 256
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-301 716
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 688
Kostnader dugnader	-2 965
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 157 644

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-553 729
Feieavgift	-17 100
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-819 849

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-142 678
Fjernvarme	-1 393 783
Andre fyringskostnader	-136 663
SUM ENERGI / FYRING	-1 673 123

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	11 063
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 999
Lyspærer og sikringer	-1 838
Vaktmestertjenester	-136 350
Renhold ved firmaer	-87 260
Snørydding	-29 321
Andre fremmede tjenester	-1 246
Trykksaker	-1 207
Andre kontorkostnader	-399
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 655
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 312

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 814



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	522
SUM FINANSINNEKTER	6 208

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 165
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 101
SUM FINANSKOSTNADER	-80 266

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2022	68 254
Avskrevet i år	-13 651
	54 603
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	54 603

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 651
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-11 580 000
Nedbetalt tidligere	9 433 847
Nedbetalt i år	1 049 061
	-1 097 092
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 097 092



[INNKOMNE FORSLAG]

4. A. – Inngjerding av hagen – fra Adriana Sanz og Daniel Merino, B-oppgangen

Vi ville at det holdes avstemning om inngjerding av hagen vår i sameietsmøtet. Vi har sett flere ganger ukjent folk som bruker hagen til å luften hunder eller til å drikke og tisse. Vi tror det er fortsatt relevant siden det er flere barn i blokka. I tillegg, vi ser ikke at videreutvikling av beplantningen har ikke hjulpet i det hele tatt. Det er en fordel hvis styret henter et pristilbud for det så sameiere kan bli informert om prisen. Vårt forslag er at arbeidet utføres i 2023.

4.B. – Etablere sikkerhetstiltak mot Hammerstads gate – fra Tor-Øyvind Lehmann, D-oppgangen

Det skal etableres sikkerhetstiltak mot Hammerstadsgate etableres i form av tørrmur, gjerde, tett beplantning eller annet.

Bakgrunn for forslag:

Det har de senere årene flyttet inn mange småbarnsfamilier i borettslaget. Mange ønsker å benytte hagen til lek og annet. Sikkerheten mot Hammerstads gate er bekymringsverdig da bilister i høy fart kombinert med lav sikt mulig kan føre til en ulykke. Det foreslås derfor at det etableres en fysisk barriere mot vegen. Alternativer til gjerde kan være tett beplantning eller tørrmur.

Styrets behandling av 4.A og 4.B:

Årsmøtet behandlet forslag om inngjerding av hagen i digitalt årsmøte i 2021. Som alternativ løsning til inngjerding, pekte både forslagsstiller (Sanz og Merino) og styret på at sameiet kunne fortsette beplantning mot Hammerstads gate i den hensikt skape en tydeligere barriere mot Hammerstads gate. Med 31 mot 15 stemmer avviste årsmøtet inngjerdingsforslaget, men vedtok at hagegruppen tok innspillet med seg.

Det har vært plantet flere busker langs med Hammerstads gate i 2021 og 2022.

Styret er innforstått med at personer uten tilknytning til sameiet har benyttet hagen. Styret oppfatter imidlertid ikke at dette er et problem som krevet gjerde rundt hele hagen.

Styret har imidlertid forståelse for at avgrensningen mot Hammerstads gate kan være en sikkerhetsutfordring når barn leker i randsonen av hagen, og er derfor innstilt på å støtte forslaget fra Lehmann om å etablere sikkerhetstiltak mot Hammerstads gate.

Styrets innstilling:

Det skal etableres sikkerhetstiltak mot Hammerstadsgate etableres i form av tørrmur, gjerde, tett beplantning eller annet.

Forslag om inngjerding av hagen avvises.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Pål Magnus Løken H23E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Gaute Kolstad H23D

Alma Bukvic H23E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marie Louise Tank H23E

Anne Tveitan Ferignac H23B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ragnhild Berthelsen H23E

2. Petter Platou H23D

I valgkomiteen for Hammerstads Gate 23 Sameie

Oddbjørg Berge
Rannveig Dahle
Arne Haraldstad



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600330. 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

2022	Byttet 62 vinduer	
2022	Kjøpt robotgressklipper	
2022	Installert vannmåler	
2022	Montert målere på radiatorer	
2021	Ny porttelefon i oppgang E	
2021	Dekke på balkonger i 8.etg	
2020	Rehabilitering soilrør	Rør i rør løsning
2020	Byttet 103 vinduer	
2020	Utskifting av søppelanlegg	
2019	Ny porttelefon i oppgang B.	
2018	Ny porttelefon i oppgang C	
2018	Nye regulatorer på radiatorer i oppgange	
2018	Reparasjon av riss på balkonger	Ny rulle i vaskeri.
2017	Tilkobling fjernvarme	
2017	Reparasjon av avfallshåndteringssystem	
2016	Oppfølging av balkongrehabilitering	(1 års befaring)
2014 - 2015	Balkongfasaden	Ferdig rehabilitert. Mange dører/vinduer skiftet ut, alle vinduer og dører er malt utvendig.
2014	Ny heis i oppgang C	
2014	2 nye vaskemaskiner.	Indre rom malt på dugnad.
2013	Forprosjekt fasadearbeider	Fasadearbeider forprosjekt Ytterdører til alle oppganger pusset opp
2012	Ny heis i oppgang D	
2011	Ny heis i oppgang E.	



2011	Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet.	
2011	Nye branndører i kjellergangene	
2010	Steintrapper	Reparasjon og oppussing av steintrapper i alle oppganger.
2010	fellesvaskeriet	Hovedvask, manling av tak og vinduer, reparasjon av veggfliser
2009	Heis	Skifte av heis i oppgang B
2009	Brannvern	Kontroll av alle sikringsskap, utskifting av brannventiler i alle oppganger
2008 - 2009	Soilrør	Skifte av soilrør- vann og avløp kjøkken
2008 - 2008	Div. rehab.	porttelefonsystem, avfallsystem og sykkelstativ
2007 - 2007	Skifting av styringssystem og dør	Skifting av styringssystem og dør i heis oppgang A
2005 - 2006	Oppgradering av uteområder	Fornyning og oppgradering av uteområdene med nytt anlegg for sykkelparkering, nytt sykkel- og søppelskur, oppgradering av hage med hellelagt sti og øvrig hageområde.
2004 - 2004	Rehab. tak, ende- og inngangsfasade	
2004 - 2004	Installert ny fyrkjelle	
2004 - 2004	Reperasjon og vedlikehold heis	
2002 - 2002	Rehab. balkong og balkongfasade	
2000 - 2000	Oljet kjellergulv to ganger	
2000 - 2000	Rehab. antenneanlegg. Installering UPC	
2000 - 2001	Oppusset heiskupé i oppgang A	
1996 - 1996	Asfaltering av fortau og legging av kant	
1996 - 1996	Oppsetting av de gamle lampene	
1996 - 1996	Reperasjon og vedlikehold heis	
1996 - 1996	Rep. sluk og nedløp fra balkong	
1995 - 1996	Skiftet vinduer og inngangsdører	
1995 - 1996	Oppussing av oppgangene	



5268 Hammerstads Gate 23 Sameie

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

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.