



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48  
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: 13.03.2023

### 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, 08.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 984 700	7 341 769
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 984 700</b>	<b>7 341 769</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		19 968	19 968
Annen driftskostnad		10 319 198	6 207 747
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 339 166</b>	<b>6 227 715</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 354 466</b>	<b>1 114 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 573	34 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 573</b>	<b>34 037</b>
Annen finanskostnad		1 794	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 794</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-222</b>	<b>34 037</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 354 688	1 148 091
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	54 098
Andre fordringer		631 356	1 614 509
Sum fordringer		631 391	1 668 607
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 494	661 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 494	661 211
Sum omløpsmidler		634 885	2 329 818
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 885</b>	<b>2 329 818</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 291 181
Udekket tap		4 063 507	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 063 507</b>	<b>1 291 181</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 913 507</b>	<b>1 441 181</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 492 225	539 883
Annen kortsiktig gjeld		56 167	348 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 548 392</b>	<b>888 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 548 392</b>	<b>888 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 885</b>	<b>2 329 818</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 355516

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48  
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: 13.03.2023

#### 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, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 997 320 093  
SAMEIET KVARTAL 48

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 984 700	7 341 769
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 984 700</b>	<b>7 341 769</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		19 968	19 968
Annen driftskostnad		10 319 198	6 207 747
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 339 166</b>	<b>6 227 715</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 354 466</b>	<b>1 114 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 573	34 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 573</b>	<b>34 037</b>
Annen finanskostnad		1 794	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 794</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-222</b>	<b>34 037</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 354 688	1 148 091
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>



Organisasjonsnr: 997 320 093  
SAMEIET KVARTAL 48

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	54 098
Andre fordringer		631 356	1 614 509
Sum fordringer		631 391	1 668 607
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 494	661 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 494	661 211
Sum omløpsmidler		634 885	2 329 818
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 885</b>	<b>2 329 818</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 291 181
Udekket tap		4 063 507	



Sum opptjent egenkapital	-4 063 507	1 291 181
Sum egenkapital	-3 913 507	1 441 181
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	4 492 225	539 883
Annen kortsiktig gjeld	56 167	348 753
Sum kortsiktig gjeld	4 548 392	888 636
Sum gjeld	4 548 392	888 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	634 885	2 329 818



Organisasjonsnr: 997 320 093  
SAMEIET KVARTAL 48

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Sameiet Kvartal 48

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 13. mars 2023

Selskapsnummer: 4274





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kvartal 48

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 8. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4274>

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Kvartal 48**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Halvor Bakken og Lars Erik Hauge

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 4274 Årsrapport 2022 Sameiet Kvartal 48.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 100 000 kroner.

**Styrets innstilling**

Styret har hatt mer jobb enn vanlig i forbindelse med garasjeprosjektet. Styret ønsker derfor å øke honoraret til 100 000 kroner.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amal Fossum  
Jeg ønsker å være mer engasjert i sameiet og valgene som blir gjort.
- Tore Avlesen  
Dette er valgkomiteens forslag til styret.  
Tore bor i sameiet, i Sverres Gate 11.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Mørk Eek  
Camilla er vara i dag og er nå på gjenvalg.
- Øyvind Olav Lodten  
Øyvind er i dag varamedlem og er nå på gjenvalg.

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Berg



Bjørn er i dag i valgkomiteen og er nå på gjenvalg.

- Frøydis Sjaatil

Frøydis er i dag i valgkomiteen og er nå på gjenvalg.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Morten Kjeldby	Postboks 1455 Vika
Styremedlem	Halvor Bakken	Strandgata 43
Styremedlem	Tom Erik Brohaug	Sverres Gate 11
Styremedlem	Lars Erik Hauge	Torsrudveien 29
Varamedlem	Camilla Mørk Eek	Staåsveien 1
Varamedlem	Øyvind Olav Lodten	Torggata 44

### Valgkomiteen

Bjørn Berg	Strandgata 43
Frøydis Sjaatil	Torggata 44

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kvartal48@styrerommet.no](mailto:kvartal48@styrerommet.no). 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 Kvartal 48

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Kvartal 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997320093, og ligger i Hamar kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 655

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

Sameiet Kvartal 48 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

Styret har i snitt avholdt styremøte hver måned. Fast agenda på møtene har vært gjennomgang av eventuelle saker fra forrige møtereferat, driftsavtaler, status økonomi, status på pågående prosjekter og viktige innkomne saker.

Styret har arbeidet godt gjennom året og vært preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har vært representert med fire menn, hvorav to representanter fra boligene og to representanter fra næringsseksjonen.

Samarbeidet med vår forretningsfører Obos har fungert tilfredsstillende. Styret er godt fornøyd med vaktmester fra Caverion.

Sameiet har i 2022 påbegynt arbeidet med å rehabilitere garasjen, som forventes ferdigstilt våren 2023. Rehabiliteringen har tatt mye av fokuset til styret, og har vært en viktig prioritet da den utgjør en vesentlig del av sameiets utgifter for året. Videre har styret jobbet med og fulgt opp utbedring av 3 terrasser og deler av fasade i Sverresgt. samt utbedring av terrasse hos R.Kjeldsberg.

I rettsak på vegne av Anders Ekren mot forsikringselskapet tilkjente Oslo tingrett bare delvis prisavslag. Styret har besluttet å anke dommen til lagmannsretten og saken er berammet til våren 2023.

Det ble første halvår avholdt ett fysisk årsmøte der styret stilte fulltallig, etterfulgt av beboermøte. Videre ble det avholdt ett digitalt ekstraordinært årsmøte på slutten av året.

Styret takker sameiet for den tilliten vi er blitt vist!

Hamar, 08.02.23



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på -3 913 507 kroner.

Dette skyldes forsinkelser i utbetaling av lån som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringsarbeid.

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 8 000 000 kroner til større vedlikehold som omfatter garasje, fasade og terrasser Sverresgate og energimålere i næringsseksjonen.

### Kommunale avgifter i Hamar kommune

Det er avsatt 600 000 kroner til kommunale avgifter i 2023.

### 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 vi 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 Sameiet Kvartal 48.

### Lån

Sameiet Kvartal 48 har lån i Obosbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst har forretningsførerhonoraret økt med 4,2% for 2023.

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

Budsjettet er basert på 40% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kvartal 48

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kvartal 48.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god</li></ul>

### 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 selskapet 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.

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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



## **BDO**

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: GE4GQ-C0B2S-11OKO-HFGV-3ULQV-25K1W2



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

**Johan Henrik L Orange**

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-23 06:45:34 UTC



Penneo document key: GE4GQ-C0B2S-10K0-HFGW-3ULQV-25KWZ



**SAMEIET KVARTAL 48**  
**ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsj ett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNT EKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 977 202	4 823 538	5 000 000	6 836 000
Innbetalinger		0	2 500 002	0	0
Ladeinntekter EL-bil		7 498	18 229	0	0
Andre inntekter		0	0	0	212 000
<b>SUM DRIFTSINNT EKTER</b>		<b>4 984 700</b>	<b>7 341 769</b>	<b>5 000 000</b>	<b>7 048 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 468	-2 468	-2 468	-14 100
Styrehonorar	4	-17 500	-17 500	500	-100 000
Revisjonshonorar	5	-25 521	-22 500	000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-160 085	-155 420	306	-169 000
Konsulenthonorar	6	-601 103	-1 231 071	000	-390 000
Drift og vedlikehold	7	-6 431 892	-1 626 584	290	-9 922 088
Forsikringer		-169 024	-154 336	194	-186 000
Kommunale avgifter	8	-460 843	-521 598	956	-600 000
Energi/fyring	9	-1 422 050	-1 493 628	096	-1 270 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 376	-183 814	376	-132 000
Andre driftskostnader	10	-917 304	-818 795	271	-1 032 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 339 166</b>	<b>-6 227 715</b>	<b>-4 983 457</b>	<b>-13 840 188</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 354 466</b>	<b>1 114 054</b>	<b>16 543</b>	<b>-6 792 188</b>
<b>FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 573	34 037	0	0
Finanskostnader	12	-1 794	0	-160 000	-891 000



<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>-222</b>	<b>34 037</b>	<b>-160 000</b>	<b>-891 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-5 354 688</b>	<b>1 148 091</b>	<b>-143 457</b>	<b>-7 683 188</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	0	1 148 091		
Fra opptjent egenkapital	-1 291 181	0		
Udekket tap	-4 063 507	0		



**SAMEIET KVARTAL 48**  
**ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	5 243
Kundefordringer		35	54 098
		33	
Forskuddsbetalte kostnader		958	59 033
		597	1 550
Andre kortsiktige fordringer	13	398	233
Driftskonto OBOS-banken		3 493	661 209
Sparekonto OBOS-banken		1	1
		<b>634</b>	<b>2 329</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>885</b>	<b>818</b>
		<b>634</b>	<b>2 329</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885</b>	<b>818</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		150	
		000	150 000
			1 291
Opptjent egenkapital		0	181
		-4 063	
Udekket tap	14	507	0
		<b>-3 913</b>	<b>1 441</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>507</b>	<b>181</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
		32	
Forskuddsbetalte felleskostnader		873	13 382
		4 492	
Leverandørgjeld		225	539 883
		23	
Annen kortsiktig gjeld	15	294	335 372
		<b>4 548</b>	
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>392</b>	<b>888 636</b>



	634	2 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	885	818
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Hamar, 17.02.2023  
Styret i Sameiet Kvartal 48

Morten Kjeldby /s/

Halvor Bakken /s/

Tom Erik Brohaug /s/

Lars Erik Hauge /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

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

	2 723
Felleskostnader næring	220
	1 339
Felleskost bolig	392
Felleskost garasje	725 868
Særkostnader bolig	131 928
Særkostnader garasje	56 794
	<b>4 977</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>202</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 468
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 468</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 17 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 521.

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

Juridisk bistand	-265 567
OBOS Prosjekt AS	-102 834
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-179 645
Sweco Norge AS	-53 058
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-601 103</b>

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

Obos Prosjekt AS	-247 997
Ødegård og Lund AS	-231 384
Caverion Norge AS	-12 051
	-3 428
Caverion Norge AS	687
	<b>-3 920</b>
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>119</b>



13

Sameiet Kvartal 48

Drift/vedlikehold bygninger	-1 673
Drift/vedlikehold VVS	003
Drift/vedlikehold elektro	-3 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-248 301
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 027
Drift/vedlikehold brannsikring	-169 133
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-164 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-170 168
	-10 469
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 431</b>
	<b>892</b>

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

Eiendomsskatt	-51 448
Vann- og avløpsavgift	-258 982
Renovasjonsavgift	-150 413
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-460 843</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-427 213
Fjernvarme	-994 838
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 422</b>
	<b>050</b>

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

Lokalleie	-16 564
Container	-196 859
Lyspærer og sikringer	-3 967
Vaktmestertjenester	-368 505
Renhold ved firmaer	-317 298
Andre fremmede tjenester	-1 017
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 825
Andre kontorkostnader	-2 205
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 045
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-917 304</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 045
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
Andre renteinntekter	477

Vedlegg 1

18 av 23

4274 Årsrapport 2022 Sameiet Kvartal 48.pdf

BESKYTTET



---

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 573</b>
----------------------------	--------------

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

Renter på leverandørgjeld	-1 794
---------------------------	--------

---

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 794</b>
----------------------------	---------------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	3 414
-------------------	-------

580

Utlegg skadesaker, seksjon 25

994

Viderefakturerte fakturaer

12 990

---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>597 398</b>
---	----------------

**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.

Dette skyldes at lånet det ekstraordinære årsmøtet vedtok å ta opp ikke var blitt utbetalt ved årets slutt, på grunn av en forsinkelse hos banken.

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.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning av særkostnader garasjer	-23 294
------------------------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-23 294</b>
-----------------------------------	----------------



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 8.03.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 13.03.23

**Selskapsnummer:** 4274 **Selskapsnavn:** Sameiet Kvartal 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Halvor Bakken og Lars Erik Hauge</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Amal Fossum

Tore Avlesen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Camilla Mørk Eek

Øyvind Olav Lodten

**Valgkomite** (kun 1 skal velges)

Bjørn Berg

Frøydis Sjaatil

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.