



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 828 525  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
HAAKON DEN GODES VEI 16  
Forretningsadresse: v/ 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 045 160	1 947 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 045 160</b>	<b>1 947 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 547 579	1 529 008
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 627 449</b>	<b>1 608 878</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>417 711</b>	<b>338 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 026	18 471
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 026</b>	<b>18 471</b>
Annen finanskostnad		100 315	75 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 315</b>	<b>75 380</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 289</b>	<b>-56 909</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		339 422	281 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		99 740	71 443
Sum fordringer		99 740	71 443
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 572	552 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 572	552 410
Sum omløpsmidler		900 313	623 852
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>900 313</b>	<b>623 852</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		572 444	911 866
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-572 444</b>	<b>-911 866</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-572 444</b>	<b>-911 866</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 361 363	1 466 463
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 361 363</b>	<b>1 466 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 361 363</b>	<b>1 466 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 934	502
Leverandørgjeld		60 364	55 918
Annen kortsiktig gjeld		33 096	12 835
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 394</b>	<b>69 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 472 757</b>	<b>1 535 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>900 313</b>	<b>623 852</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410673

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 828 525  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
HAAKON DEN GODES VEI 16  
Forretningsadresse: v/ 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### 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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 989 828 525  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
HAAKON DEN GODES VEI 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 045 160	1 947 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 045 160</b>	<b>1 947 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 547 579	1 529 008
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 627 449</b>	<b>1 608 878</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>417 711</b>	<b>338 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 026	18 471
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 026</b>	<b>18 471</b>
Annen finanskostnad		100 315	75 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 315</b>	<b>75 380</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 289</b>	<b>-56 909</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		339 422	281 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>



Organisasjonsnr: 989 828 525  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
HAAKON DEN GODES VEI 16

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		99 740	71 443
Sum fordringer		99 740	71 443
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 572	552 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 572	552 410
Sum omløpsmidler		900 313	623 852
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>900 313</b>	<b>623 852</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		572 444	911 866
Sum opptjent egenkapital		-572 444	-911 866



Sum egenkapital	-572 444	-911 866
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 361 363	1 466 463
Sum annen langsiktig gjeld	1 361 363	1 466 463
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 361 363</b>	<b>1 466 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 934	502
Leverandørgjeld	60 364	55 918
Annen kortsiktig gjeld	33 096	12 835
Sum kortsiktig gjeld	111 394	69 255
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 472 757</b>	<b>1 535 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>900 313</b>	<b>623 852</b>



Organisasjonsnr: 989 828 525  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
HAAKON DEN GODES VEI 16

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**

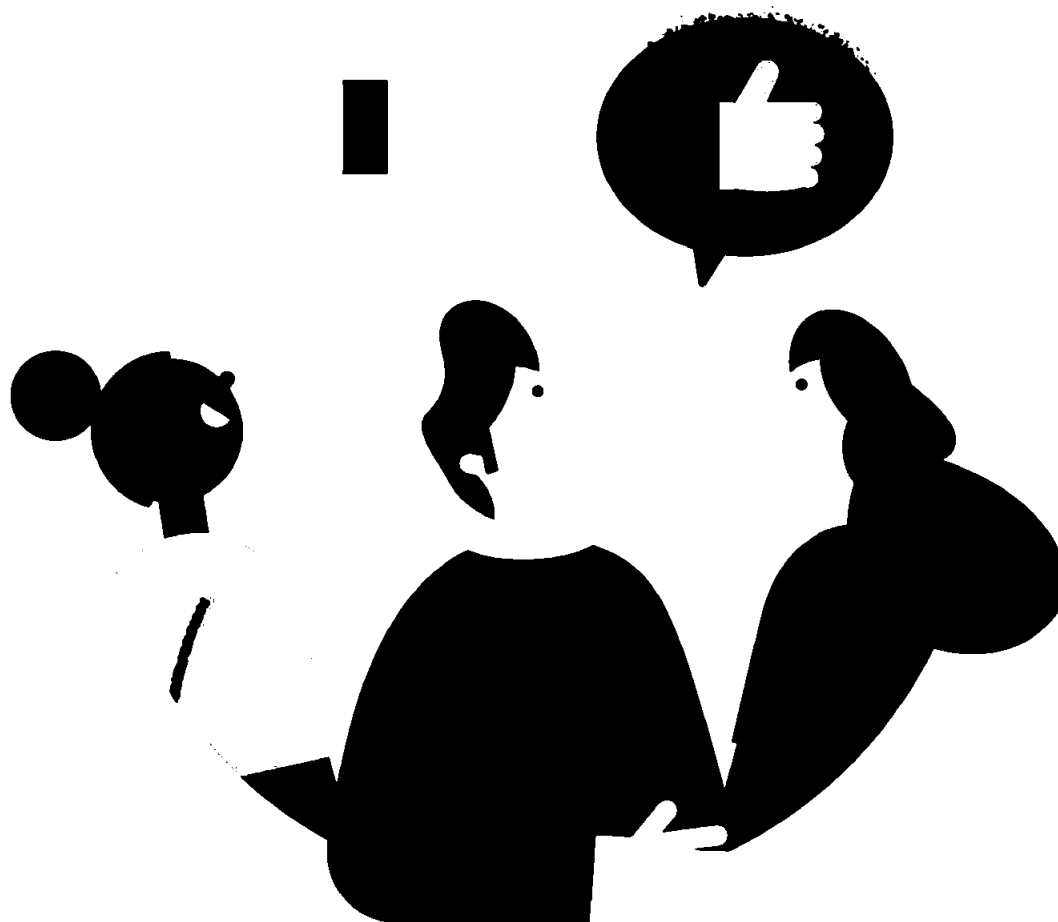
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2024

1191 SE Haakon Den Godes Vei 16





## **Til seksjonseierne i SE Haakon Den Godes Vei 16**

**Velkommen til årsmøte, 18.04.2024 kl. 18:00 på Vinderen Seniorcenter.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 SE Haakon Den Godes Vei 16 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 SE Haakon Den Godes Vei 16  
avholdes 18 april 2024 kl. 18:00 på Vinderen Seniorcenter.**

---

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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) Endring i husordensreglenes §3.

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

KPI justeres med 5% Forslag til honorar 81.900kr

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppussing
- B) Bytte til større vinduer

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av Styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 Styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.02.2024

Styret i SE Haakon Den Godes Vei 16

Thore Roksvold    Marcus Inberg    Sissel Garaas

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thore Roksvold	Noreveien 39 B
Styremedlem	Sissel Garaas	Vesteråsveien 26A
Styremedlem	Marcus Inberg	Nils Huus' Gate 2
Varamedlem	Charlotte Solheim	Haakon Den Godes Vei 16
Varamedlem	Tobias Westby	Haakon Den Godes Vei 16

### 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 SE Haakon Den Godes Vei 16

Sameiet består av 52 seksjoner.

SE Haakon Den Godes Vei 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989828525, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

39 29

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

SE Haakon Den Godes Vei 16 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 PWC.



## Styrets arbeid 2023

I 2023 ble det holdt ni styremøter – fem om våren og fire om høsten.

Fra 01.01.2023 har firmaet Vaktmester Andersen overtatt som vår vaktmester. I tillegg til vanlige vaktmestertjenester har Vaktmester Andersen også tatt over renholdet i fellesområda (korridorer og trapper etc.). Vaktmestertjenester som sameiet betaler for, skal være bestilt av sameiestyret. Hvis enkeltpersoner skulle avtale spesielle tjenester med vaktmester, må de sjøl dekke kostnadene for det. Som ekstraarbeid pussa Vaktmester Andersen i 2023 opp trappeløp og handrekkverk mellom etasjene. Styret er fornøyd med resultatet.

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at styret kunne inngå avtale med firma om å pusse opp bygningen utvendig. Da kontrakten med det firmaet vi hadde forberedt å engasjere, skulle signeres, oppdaga vi noen mangler i firmaets profesjonalitet som førte til at vi ikke inngikk kontrakt. Da dette skjedde, var det for seint å finne et annet firma som kunne gjøre jobben i 2023. Styret kom til at vi isteden kan fordele oppussinga over tid i deloppdrag i håp om å unngå å ta opp lån. I 2024 vil vi pusse opp inngangspartiet. Det som trengs i første omgang, er å

- skifte to inngangsdører (til sykkelparkeringa og avfallsrommet)
- bytte ut ødelagt plexiglass i taket – eventuelt lage nytt tak – over inngangspartiet
- plante eviggrønt mot nedkjøringa til garasjen, f.eks. Tuja-/Barlindhekk
- rengjøre/male endeveggen på nordsida av bygget og skifte ut ødelagte plater
- installere ny, digital porttelefon

I neste omgang vil vi få malt blomstertrau og treverk på terrassene på langsiden av bygget. Sprukne plater bør skiftes ut. Vi vil også pynte opp på og rundt kortveggen på nordsida av bygget. Vi håper å kunne bruke lift istedenfor stillas til oppussingsarbeidet. Da vil oppussinga kunne bli billigere, og det blir enklere å pusse opp i etapper.

Styret har også i 2023 hatt konsulentbistand for å finne årsaken til vanninntrenging i garasjekjelleren ved kraftig nedbør. En klar årsak er ikke blitt påvist, og derfor har vi ennå ikke engasjert noe firma til å sette i gang kostbart gravearbeid. Vi håper å kunne finne ut av problemet i 2024.

Det har i 2023 vært noen klager på naboer i bygget for adferd som vitner om dårlig boevne. Styret har formidla klagemåla til eierne, men har ikke mottatt respons. Klagemål blir enda sterkere om flere naboer som er plaga, går sammen om å sende inn klage til styret. Det er viktig at klager formidles til styret, med dokumentasjon av tid, sted og type overtredelse av husordensreglene. Med slik dokumentasjon får henvendelser fra styret til eierne større tyngde. Det er også viktig å bruke styremail til å kommunisere slike klager, for da blir klagenes historikk greit samla på ett sted.



Det har i 2023 vært problemer med porttelefonen. Grunnen skal visstnok være at telefonrøret i en av leilighetene ikke har ligget ordentlig på. Styret planlegger å bytte porttelefon i bygget. Vi er i kontakt med et par firmaer om å erstatte den nåværende med en digital løsning. Ringetablået ser også sjukskete ut. Utskifting av porttelefon vil skje i forbindelse med oppussing av inngangspartiet.

Digital lås på app fra Keyfree er installert og tatt i bruk, og avtalen med Stanley er avslutta. Styret finner grunn til å minne om at den enkelte sameier har ansvar for utskifting av ventilasjonsvifte og kjøkkenhette i sin egen leilighet. Det systemet vi bruker, heter Flexit, og Aarseth Boligventilasjon er ett av firmaene som forhandler Flexit. Sjå Tema-artikkel om ventilasjon på Vibbo. Det er viktig for fellesventilasjonen i bygget at alle bruker Flexit-systemet.

En ny leietaker har under innflytting rygga inn i statuen foran inngangspartiet og velta den. Fundamentet er ødelagt, og festet mellom skulpturen og sokkelen kan ha fått en trøkk. Sjølve skulpturen virker uskadd. Styret sendte 19. oktober skademelding til vårt forsikringsselskap, men etter gjentatte purringer er saka fremdeles ikke ferdigbehandla. Grunnen skal være at forsikringsselskapet har hatt så mye å gjøre etter naturskadene i 2023. I mellomtida har Selvaag-bygg, som har lånt ut statuen til oss, tatt vare på den. Vi har et muntlig løfte om å få statuen tilbake når utetemperaturen er blitt slik at det er lett å få reist den på plass igjen.

Sykkelstativene er blitt rydda for sykler som ikke lenger brukes.

Vaktmester Andersen har beskåret trær og hekk ved inngangspartiet, og flere trær skal tas på baksida.

Vi har avtalt tilleggstjenester fra vaktmesterselskapet for å holde bedre orden i søppelrommet, men det er stadig grunn til å minne om at det viktigste virkemiddelet for å holde god orden der er at beboerne legger sortert søppel i forsvarlig knytta poser oppi kontainerne – og ikke bare slenger dem inn på golvet.



## **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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Ingen vesentlig avvik i regnskapet opp mot budsjettet.

### **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 788 919



## 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 640 000 til større vedlikehold som omfatter fasade og vanlig drift.

### 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 strømsøtten 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 SE Haakon Den Godes Vei 16.

### Lån

SE Haakon Den Godes Vei 16 har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff. IN
OBOS01	<a href="#">98207643386</a>	1 352 639,00	29.02.24	106 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,65% flytende rente	8% Nei

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16 som 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 (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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://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 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>.

Oslo, 29. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16  
ORG.NR. 989 828 525, KUNDENR. 1191**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 045 160	1 947 756	1 948 000	2 143 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 045 160</b>	<b>1 947 756</b>	<b>1 948 000</b>	<b>2 143 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 120
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-78 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-118 560	-114 000	-119 700	-120 000
Konsulenthonorar	6	-52 825	-29 268	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-217 353	-194 180	-288 000	-640 000
Forsikringer		-179 423	-164 655	-216 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-307 599	-258 546	-297 750	-370 000
Energi/fyring		-165 812	-231 208	-250 000	-157 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 303	-260 421	-271 950	-306 000
Andre driftskostnader	9	-190 330	-268 730	-279 306	-144 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 627 449</b>	<b>-1 608 878</b>	<b>-1 823 576</b>	<b>-2 035 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>417 711</b>	<b>338 878</b>	<b>124 424</b>	<b>107 880</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 026	18 471	0	0
Finanskostnader	11	-100 315	-75 380	-86 000	-108 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-78 289</b>	<b>-56 909</b>	<b>-86 000</b>	<b>-108 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>339 422</b>	<b>281 969</b>	<b>38 424</b>	<b>-120</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		339 422	281 969		



**EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16**  
**ORG.NR. 989 828 525, KUNDENR. 1191**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		19 406	0
Forskuddsbetalte kostnader		80 334	71 443
Driftskonto OBOS-banken		798 266	550 163
Sparekonto OBOS-banken		2 306	2 246
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>900 313</b>	<b>623 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>900 313</b>	<b>623 852</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-572 444	-911 866
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-572 444</b>	<b>-911 866</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 361 363	1 466 463
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 361 363</b>	<b>1 466 463</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 096	12 835
Leverandørgjeld		60 364	55 918
Påløpte renter		9 021	502
Påløpte avdrag		8 913	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 394</b>	<b>69 255</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>900 313</b>	<b>623 852</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16

Thore Roksvold

Sissel Garaas

Marcus Inberg

**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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 045 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 045 160</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

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

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

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



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 775
Andre konsulentthonorarer fra Sweco Norge AS, prosjekt overvann	-40 050
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 825</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-99 388
Drift/vedlikehold VVS	-47 471
Drift/vedlikehold elektro	-27 058
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 609
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-217 353</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-184 975
Renovasjonsavgift	-122 624
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-307 599</b>

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

Lokalleie	-1 950
Container	-9 891
Vaktmestertjenester	-85 781
Vakthold	-18 457
Renhold ved firmaer	-66 801
Andre fremmede tjenester	-1 631
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 919
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-190 330</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	324
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 005
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 026</b>

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



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 315
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-100 315</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	533 537
Nedbetalt i år	105 100
	-1 361 363
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 361 363</b>



### Innkommende forslag

#### Sak A) Oppussing

Hei,

Forrige årsmøte skulle stemte vi over å pusse opp fasaden, noe som ikke skjedde. Det er ok. Men det ser helt GRUSOMT ut på ved inngangspartiet og det er sjenerende for oss som bor der. Flere jeg kjenner i området har påpekt at de tror at hele sameiet vårt kun består av kommunale boliger fordi det ser så skittent og lite vedlikeholdt ut. Det har kommet til det punktet at jeg nesten ikke ønsker å fortelle folk hvilken blokk jeg bor i på Vinderen. Er det mulig å gjøre en enkel renovering av postkasseområdet og ikke minst ringeklokkene? det er flaut slik som det ser ut nå.

Melding fra:

Hennie Firing-Hansen, eier  
Leilighetsnr. 37 - Seksjonsnr. 37  
Haakon Den Godes Vei 16  
932 65 155  
[hfiringhansen@gmail.com](mailto:hfiringhansen@gmail.com)

Styret stiller seg positivt til forslaget fra Hennie Firing-Hansen.

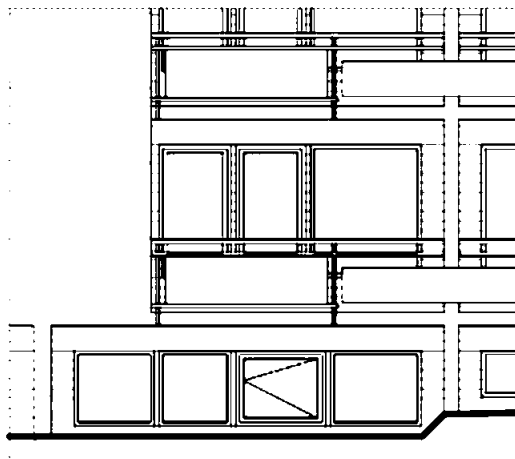
## Sak B) Bytte til større vinduer

Mitt ønske er å erstatte nåværende vindu med et vindu som er noe større. Vindu vil være i samme stil som det som er fra før av. Dette vil ikke medføre noen endring i terrenget. Det eneste som blir gjort, er fjerning av pyntegrus.

Arbeidet blir utført av godkjent håndverker firma.

Jeg bekrefter at dette inngrepet er kan gjøres uten at det skader bygningen på noen måte. Seksjoneier bærer alle kostnader.

Marcus Inberg



Flisra vindu til venstre - hele rekken utvidet med 400 mm  
- litt større justering av terrasse



## Sak C) Endring i husordensreglene §3.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene eller terrassene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Det er forbudt å grille på balkongene og terrassene."

Begrunnelse: Endringa vil klargjøre at bestemmelser som gjelder balkongene, også omfatter terrassene.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 75081375. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



1191 SE Haakon Den Godes Vei 16

**REGISTRERINGSBLANKETT  
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**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)**