

**Sameiet Båhusveien 10-18**

**Årsmøte 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 20.03.2024, kl 17:00

Sted: Zoom

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret.bahusveien@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

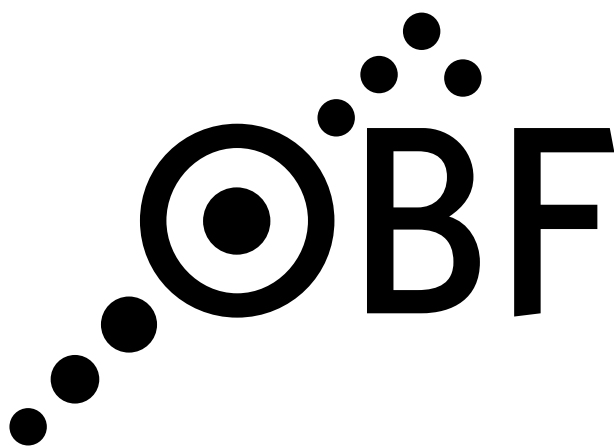
Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Båhusveien 10-18 onsdag 20.03.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_



## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

### Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/81953815629>

Oppgi passord: 946650

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 819 5381 5629#

Passord: 946650#

### Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast \*6 for lydløs/ikke lydløs.

# **Årsmøte i Sameiet Båhusveien 10-18**

Onsdag 20.03.2024, kl 17:00

Zoom

## **1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Båhusveien 10-18**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## **2. Årsmelding 2023**

## **3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024**

**3.1 Årsregnskapet for 2023**

**3.2 Disponering av årets resultat**

**3.3 Revisjonsberetning**

**3.4 Orientering om budsjett for 2024**

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Styrehonorar uendret fra 2022

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 160.000,-

## **4. Valg av tillitsvalgte**

**4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Svein Gillingsrud

**4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Helene Vølen Koppen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Deepa Veronica Andersen
- Liza Wigaard Johansen

**4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Mari Narjord

**4.4 Valg av valgkomité**

Valgkomitéens innstilling legges frem på møtet.

## **5. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

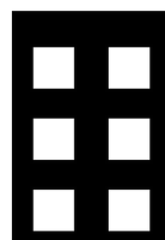
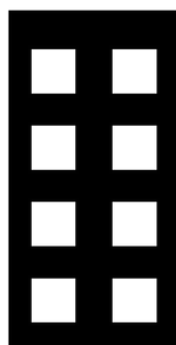
Oslo, 10.03.2024

Styret i Sameiet Båhusveien 10-18

Styreleder, Svein Gillingsrud  
Styremedlem, Helene Vølen Koppen  
Styremedlem, Liza Wigaard Johansen  
Styremedlem, Deepa Veronica Andersen  
Varamedlem, Mari Narjord

# ÅRSMELDING

## 2023



# Årsmelding 2023 for Sameiet Båhusveien 10-18

## Årsberetning 2023

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Svein Gillingsrud  
Styremedlem, Helene Vølen Koppen  
Styremedlem, Liza Wigaard Johansen  
Styremedlem, Deepa Veronica Andersen  
Varamedlem, Mari Narjord

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på [styret.bahusveien@gmail.com](mailto:styret.bahusveien@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Sameiet Båhusveien 10-18

Sameiet Båhusveien 10-18 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983490697. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 88 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Båhusveien 10-18 har ikke egen vaktmester/portner.

Vaktmester Servoce AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift.

Egen avtale for renhold.

Styret i Sameiet Båhusveien 10-18 har tegnet yrskadeforsikring for dets ansatte.

## Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Båhusveien 10-18 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

TV-avtale tegnes individuelt av hver enkelt seksjonseier.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret via email til [styret.bahusveien@gmail.com](mailto:styret.bahusveien@gmail.com)

Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

I eierseksjonssameier er det styret som representerer eier.

Sameiet har installert seriekoblede røykvarslere fra SFTY as, disse har direkteoverføring av alarmer til vaktentral.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Det gjennomføres årlig brannverkontroll i regi av Norsk Brannvern AS.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Båhusveien 10-18, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Branntilsyn i regi av Norsk Brannvern AS

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Båhusveien 10-18 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1930870.1.7.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes til IF på telefon 2149 2400.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023 Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører i nr-12-14-16-18.

Utbedring/vedlikehold av fyringsanlegg.

2022 Søknadsprosess for nye vinduer, Oslo Kommune og Byantikvar

Utskifting av vinduer i nr 10

Div utbedringer av fyringsanlegget

Byttet ut deler av rørstammene for fyringsanlegget i underetasje /bod gangene i nr 10 pga rust/lekkasje.

2021 Avtale inngått med VD Montasje AS for utskifting av vinduer i samtlige seksjoner, gjennomføres Q2-2022.

2021 Reforhandlet lån hos Handelsbanken for finansiering av nye vinduer.

2021 Balkonger endeseksjonene ferdig rehabilitert.

2021 Brannbalkongene på langsiden rehabilitert (noe finpuss gjenstår).

2021 Byttet brannslukkere i samtlige seksjoner og fellesområder (de gamle utgått på dato).

2021 Nye lamper med bevegelsessensor i alle oppganger / fellesområder.

2021 Diverse utbedringer av elektrisk anlegg etter funn gjort under EI kontroll. (HMS rutine/krav).

2021 Omkopling stigerør varmeanlegg grunnet feilkobling «tur/retur».

2020 Installert nye seriekoblede brann/røykvarslere med automatisk varsling i hele Sameiet og overføring til alarmsentral..

2020 Vedlikehold av brannbalkongene. (Arbeidet ikke helt ferdig, noe utsatt til våren).

2020 Automatisert vaskeriet.

2020 Skifting knust/lekk trådglass takvinduer oppganger.

2020 EI-kontroll samtlige fellesarealer.

2020 Termofotografering av EI tavler.

2020 Vedlikehold varmeanlegg/radiatorer.

2020 Byttet defekt callinganlegg i nr 14.

2019 Ny hekk å nytt gjerde mot gangvei mellom hörnet nr 18 og Båhusveien

2019 Bjørketrær foran nr 10 kappet ned da de var begynt å råtne, erstattet med nye.

2018 Totalrenovert vann og avløp, nye stigeledninger til kjøkken og bad, nye bunnstrekk.

2018 Totalrenovert alle bad i Sameiet.

2018 Aquastopp innstallert i alle kjøkken.

2018 Nye avtrekksvifter på tak for samtlige luftekanaler.

2018 Utbedret mindre skade fasade 5 etg hjørnet nr. 18.

2018 Vaskerom renovert/alle overflater malt.

2018 Fjernet/sanert gammel fyrkjele.

2018 Etterisolert deler av fjernvarmerør i fyrrom.

2017 Nye postkasser til alle oppganger (12-14-16-18 montert i januar 2018)

2017 Inngått avtale med OPAK AS for oppfølging i byggeperioden inkl uavheng kontroll / prosjekt og byggeledelse.

2017 Inngått avtale med Sans Bygg AS for rehabilitering rør & bad.

2017 Forespurt og forhandlet finansiering for rehabiliteringsprosjektet, avtale signert med Handelsbanken.

2017 Mindre asfaltereparasjon i innkjørsel.

2016 Utskifting knust/lekk trådglass takvinduer oppganger.

2016 Lagt om taket, ny papp.

2016 Byttet enkelte beslag på taket.

2016 2 nye vaskemaskiner til vaskerommet.

2016 2 nye tørketromler til vaskerommet.

2016 Nytt rekkverk ved nr.18.

2015 Maling av oppganger.

2015 Rehabilitering av bunnledning avløp.

2014 Reparasjon 2 sluk på tak (over nr. 16).

2014 Reparasjon skader betong oppganger.

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Vindusutskiftning, fyringsanlegg, økonomi, felleskostnader, generelt vedlikehold.

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 100 412, og endringer i disponible midler på kr -206 742.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

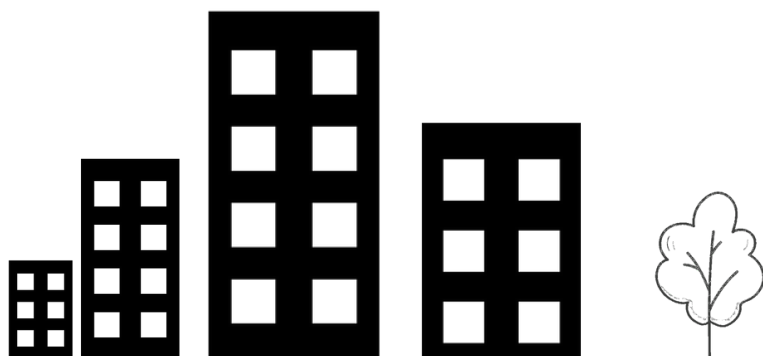
09.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Båhusveien 10-18

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

## 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

|                                                     | Note     | Regnskap 2023     | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024     |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                                    |          |                   |                  |                  |                   |
| Felleskostnader og inntekter                        | 1        | 4 282 501         | 4 000 895        | 4 032 884        | 4 200 349         |
| <b>Sum</b>                                          |          | <b>4 282 501</b>  | <b>4 000 895</b> | <b>4 032 884</b> | <b>4 200 349</b>  |
| <b>Sum</b>                                          |          |                   |                  |                  |                   |
|                                                     |          | <b>4 282 501</b>  | <b>4 000 895</b> | <b>4 032 884</b> | <b>4 200 349</b>  |
| Forretningsførsel og revisjon                       | 2        | 198 981           | 180 411          | 176 380          | 206 000           |
| Lønn og honorar                                     | 3, 4     | 280 623           | 232 688          | 262 286          | 262 286           |
| Vedlikehold                                         |          | 7 522 428         | 297 018          | 225 000          | 225 000           |
| Eksterne tjenester                                  | 5        | 289 506           | 230 237          | 146 800          | 210 000           |
| Kabel-tv og bredbånd                                |          | 171 083           | 333 602          | 181 000          | 171 000           |
| Forsikring                                          |          | 187 742           | 180 338          | 191 000          | 200 000           |
| Kommunale avgifter                                  |          | 586 277           | 495 624          | 593 351          | 715 000           |
| Brensel og strøm                                    |          | 1 040 254         | 1 143 746        | 1 080 000        | 1 000 000         |
| Andre driftsutgifter                                | 6        | 74 678            | 111 099          | 50 000           | 45 000            |
| <b>Sum</b>                                          |          | <b>10 351 572</b> | <b>3 204 761</b> | <b>2 905 817</b> | <b>3 034 286</b>  |
| <b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>   |          |                   |                  |                  |                   |
|                                                     |          | <b>-6 069 071</b> | <b>796 134</b>   | <b>1 127 067</b> | <b>1 166 063</b>  |
| Individuell innbetaling fra eiere                   |          | 74 755            | 0                | 0                | 0                 |
| <b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b> |          | <b>-5 994 316</b> | <b>796 134</b>   | <b>1 127 067</b> | <b>1 166 063</b>  |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>                    |          |                   |                  |                  |                   |
| Aksjeutbytte fra OBF                                | 2        | 120 945           | 145 001          | 100 000          | 100 000           |
| Renteinntekter                                      | 7        | 83 965            | 100 743          | 10 000           | 50 000            |
| Rentekostnad                                        | 8        | 1 267 473         | 809 907          | 914 462          | 1 215 650         |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>        |          | <b>-1 062 563</b> | <b>-564 163</b>  | <b>-804 462</b>  | <b>-1 065 650</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                  |          |                   |                  |                  |                   |
|                                                     | <b>9</b> | <b>-7 056 879</b> | <b>231 971</b>   | <b>322 605</b>   | <b>100 413</b>    |
| <b>Budsjettmessige poster</b>                       |          |                   |                  |                  |                   |
| Avdrag lån                                          |          | -410 639          | -15 143 446      | -386 798         | -307 155          |
| Opptak lån                                          |          | 0                 | 22 187 906       | 0                | 0                 |
| <b>Endring i disponible midler</b>                  | <b>9</b> | <b>-7 467 518</b> | <b>7 276 432</b> | <b>-64 193</b>   | <b>-206 742</b>   |

## Årsregnskap 2023 - Balanse

|                                  | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| Varige driftsmidler              |      |                  |                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                  |                  |
| Aksjer og andeler                | 10   | 2 600            | 2 600            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>2 600</b>     | <b>2 600</b>     |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| Fordringer                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader        |      | 19 865           | 88 351           |
| Til gode av forretningsfører     |      | 0                | 65               |
| Forskuddsbetalte kostnader       | 11   | 247 054          | 221 859          |
| Andre fordringer                 |      | 124 837          | -7 176           |
| Avsetting tap                    |      | -7 500           | -7 500           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Innestående på driftskonto       |      | 1 500 538        | 9 254 527        |
| Innestående på særvilkår         | 12   | 1 425            | 750              |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 893 719</b> | <b>9 558 376</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 896 319</b> | <b>9 560 976</b> |

## Årsregnskap 2023 - Balanse

|                                       | Note      | Regnskap 2023      | Regnskap 2022      |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b><u>EGENKAPITAL</u></b>             |           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |           |                    |                    |
| Annen egenkapital 1.1                 |           | -12 800 137        | -13 032 108        |
| Årets resultat                        | 9         | -7 056 879         | 231 971            |
| <b>Sum egenkapital</b>                | <b>13</b> | <b>-19 857 016</b> | <b>-12 800 137</b> |
| <b><u>GJELD</u></b>                   |           |                    |                    |
| Pant- og gjeldsbrev lån               | 14        | 21 321 728         | 21 732 367         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |           | <b>21 321 728</b>  | <b>21 732 367</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |           |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnader       |           | 3 980              | 0                  |
| Gjeld til forvaltningsklient          |           | -49                | 0                  |
| Leverandørgjeld                       |           | 114 233            | 349 249            |
| Skyldig off. myndigheter              |           | 3 123              | 2 333              |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |           | 9 747              | 9 209              |
| Påløpne renter                        |           | 122 235            | 92 288             |
| Annen kortsiktig gjeld                |           | 178 338            | 175 667            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |           | <b>431 607</b>     | <b>628 746</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                      |           | <b>21 753 335</b>  | <b>22 361 113</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |           | <b>1 896 319</b>   | <b>9 560 976</b>   |

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Båhusveien 10-18

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Svein Gillingsrud  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Liza Wigaard Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helene Vølen Koppen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Deepa Veronica Andersen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

|                                                        | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader                         | 2 318 613        | 2 322 924        | 2 384 280        | 2 323 200        |
| 3606 Vedlikeholdstillegg                               | 120 168          | 120 168          | 120 000          | 120 000          |
| 3612 Inntekt kabel-tv                                  | 0                | 172 480          | 0                | 0                |
| 3613 Salg av nøkler                                    | 725              | 1 175            | 0                | 0                |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 1 265 069        | 760 704          | 914 462          | 1 215 650        |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 335 884          | 417 587          | 386 798          | 307 155          |
| 3625 Inntekt bredbånd                                  | 157 344          | 124 256          | 157 344          | 157 344          |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser                       | 49 297           | 45 000           | 42 000           | 42 000           |
| 3690 Andre inntekter                                   | 0                | 2 040            | 0                | 0                |
| 3692 Inntekt vaskeri                                   | 34 301           | 31 361           | 25 000           | 35 000           |
| 3694 Inntekt postkasseskilt                            | 1 100            | 1 375            | 0                | 0                |
| 3695 Innflyttingsgebyr leietaker                       | 0                | 1 825            | 3 000            | 0                |
| <b>Sum</b>                                             | <b>4 282 501</b> | <b>4 000 895</b> | <b>4 032 884</b> | <b>4 200 349</b> |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

|                         | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024  |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Revisjonshonorar        | 5 500         | 5 500         | 5 880         | 6 000          |
| Forretningsførerhonorar | 139 452       | 130 452       | 139 500       | 145 000        |
| Aksjeutbytte fra OBF    | -120 945      | -145 001      | -100 000      | -100 000       |
| Annen regnskapsførsel   | 54 029        | 44 459        | 31 000        | 55 000         |
| <b>Sum</b>              | <b>78 036</b> | <b>35 410</b> | <b>76 380</b> | <b>106 000</b> |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

|                      | Regnskap 2023  | Regnskap 2022  | Budsjett 2023  | Budsjett 2024  |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar         | 160 000        | 130 000        | 160 000        | 160 000        |
| Lønn og feriepenger  | 82 833         | 73 933         | 70 682         | 70 682         |
| Arbeidsgiveravgift   | 33 954         | 28 755         | 31 604         | 31 604         |
| Yrkesskadeforsikring | 3 836          | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sum</b>           | <b>280 623</b> | <b>232 688</b> | <b>262 286</b> | <b>262 286</b> |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

### Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har én ansatt til rengjøring og én som gjør små oppdrag, men laget er ikke pliktig til å ha OTP.

### Note 5 - Eksterne tjenester

|                                        | Regnskap 2023  | Regnskap 2022  | Budsjett 2023  | Budsjett 2024  |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 6330 Vaktmestertjenester               | 81 510         | 76 515         | 81 800         | 85 000         |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader        | 24 709         | 35 107         | 25 000         | 25 000         |
| 6740 Honorar konsulenttjenester        | 0              | -10 313        | 0              | 0              |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 183 287        | 128 927        | 40 000         | 100 000        |
| <b>Sum</b>                             | <b>289 506</b> | <b>230 237</b> | <b>146 800</b> | <b>210 000</b> |

### Note 6 - Andre driftsutgifter

|                                                      | Regnskap 2023 | Regnskap 2022  | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                            | 0             | 1 465          | 0             | 0             |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 2 496         | 5 280          | 0             | 0             |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon                       | 1 511         | 3 812          | 0             | 0             |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader            | 5 758         | 8 594          | 15 000        | 10 000        |
| 7400 Kontingent HL                                   | 2 900         | 2 650          | 0             | 0             |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte                     | 3 439         | 3 439          | 0             | 0             |
| 7770 Bank og kortgebyrer                             | 9 252         | 6 362          | 0             | 0             |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak          | 362           | 0              | 0             | 0             |
| 7772 Andre gebyrer                                   | 0             | 29 153         | 0             | 0             |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak                     | 1 561         | 2 384          | 0             | 0             |
| 7790 Andre driftskostnader                           | 47 399        | 47 960         | 35 000        | 35 000        |
| <b>Sum</b>                                           | <b>74 678</b> | <b>111 099</b> | <b>50 000</b> | <b>45 000</b> |

### Note 7 - Renteinntekter

|                               | Regnskap 2023 | Regnskap 2022  | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt bank        | 83 965        | 99 317         | 10 000        | 50 000        |
| 8055 Renteinntekt særvilkår 3 | 0             | 1 426          | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>                    | <b>83 965</b> | <b>100 743</b> | <b>10 000</b> | <b>50 000</b> |

## Note 8 - Rentekostnader

|                           | Regnskap 2023    | Regnskap 2022  | Budsjett 2023  | Budsjett 2024    |
|---------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 8143 Lånenr 8398.71.75632 | 0                | 22 576         | 914 462        | 1 215 650        |
| 8144 Lånenr 8398.72.09847 | 1 265 069        | 787 331        | 0              | 0                |
| 8159 Andre rentekostnader | 2 404            | 0              | 0              | 0                |
| <b>Sum</b>                | <b>1 267 473</b> | <b>809 907</b> | <b>914 462</b> | <b>1 215 650</b> |

## Note 9 - Disponible midler

|                                             | 2023              | 2022             |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler pr 01.01</b>        | <b>8 929 630</b>  | <b>1 653 198</b> |
| B. Endringer disponible midler              |                   |                  |
| Årets resultat                              | -7 056 879        | 231 971          |
| Opptak av langsiktig lån                    | 0                 | 22 187 906       |
| Avdrag langsiktig lån                       | -410 639          | -15 143 446      |
| <b>B. Årets endring i disponible midler</b> | <b>-7 467 518</b> | <b>7 276 432</b> |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>           | <b>1 462 112</b>  | <b>8 929 630</b> |

## Note 10 - Aksjer og andeler

|                             | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1300 Investeringer i OBF AS | 2 500         | 2 500         |
| 1312 Andel i OBF BBL        | 100           | 100           |
| <b>Sum</b>                  | <b>2 600</b>  | <b>2 600</b>  |

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

|                                 | Regnskap 2023  | Regnskap 2022  |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 69 040         | 46 940         |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 178 014        | 174 919        |
| <b>Sum</b>                      | <b>247 054</b> | <b>221 859</b> |

## Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 1 425 i bundne skattetreksmidler.

## Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 14 - LÅN

|                         |                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>Handelsbanken</b>                                                                                       |
| Formål:                 | Refinansiering av lån<br>nr. 8398.71.75632<br>med opplåning kr. 7<br>500 000 til utskifting av<br>vinduer. |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>83987209847</b>                                                                                         |
| Lånetype:               | Annuitet                                                                                                   |
| Opptaksår:              | 2022                                                                                                       |
| Rentesats:              | 6.75 %                                                                                                     |
| Beregnet innfridd:      | 01.12.2051                                                                                                 |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 22 187 906                                                                                                 |
| Lånesaldo 01.01:        | 21 732 367                                                                                                 |
| Avdrag i perioden:      | 410 639                                                                                                    |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>21 321 728</b>                                                                                          |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 19 832 850                                                                                                 |

## LÅN

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987209847 | 4            | 336 377           | 1 345 508       |
|                                                                   | 9            | 294 525           | 2 650 725       |
|                                                                   | 5            | 288 591           | 1 442 955       |
|                                                                   | 27           | 252 361           | 6 813 747       |
|                                                                   | 38           | 228 312           | 8 675 856       |
|                                                                   | 1            | 186 460           | 186 460         |
|                                                                   | 1            | 73 515            | 73 515          |
|                                                                   | 1            | 66 510            | 66 510          |
|                                                                   | 1            | 66 480            | 66 480          |

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Båhusveien 10-18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Båhusveien 10-18**

|             |                                 |            |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder  | Svein Gillingsrud (sign.)       | 11.03.2024 |
| Styremedlem | Helene Vølen Koppen (sign.)     | 10.03.2024 |
| Styremedlem | Liza Wigaard Johansen (sign.)   | 11.03.2024 |
| Styremedlem | Deepa Veronica Andersen (sign.) | 10.03.2024 |

Til årsmøtet i Sameiet Båhusveien 10-18

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Båhusveien 10-18 som viser et underskudd på NOK 7 056 879. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>.

Lillestrøm, 11. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/11/2024 22:17:26

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL

## 2024



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Båhusveien 10-18 onsdag 20.03.2024 kl. 17:00 - Zoom.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Båhusveien 10-18

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 11 seksjonseiere, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Liza Wigaard Johansen valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2024**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorer)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 160 000.

## **4. Valg av tillitsvalgte**

### **4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Svein Gillingsrud (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

*Svein Gillingsrud ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.*

### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Helene Vølen Koppen (stiller til gjenvalg for 1 år)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Liza Wigaard Johansen
- Deepa Veronica Andersen (trekker seg fra vervet)

**Vedtak:**

*Helene Vølen Koppen ble enstemmig valgt som styremedlem for 1 år.*

*Jonas Gillingsrud ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.*

### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Mari Narjord (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

*Mari Narjord ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.*

### **4.4 Valg av valgkomité**

Valgkomitéen sin innstilling ble lagt frem under møtet.

**Vedtak:**

*Cecilie Vangdal, Torill Christine Edvardsen og Marie Aasterød ble valgt som medlemmer av valgkomitéen for 1 år.*

## **5. Opplesning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.17.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Svein Gillingsrud, for 2 år  
Styremedlem, Helene Vølen Koppen, for 1 år  
Styremedlem, Liza Wigaard Johansen, 1 år igjen  
Styremedlem, Jonas Gillingsrud, for 2 år  
Varamedlem, Mari Narjord, for 1 år

## Protokoll for Sameiet Båhusveien 10-18

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                               |            |
|----------------|-------------------------------|------------|
| Møteleder      | Johannes Aune (sign.)         | 21.03.2024 |
| Protokollvitne | Liza Wigaard Johansen (sign.) | 21.03.2024 |