



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 016 290
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5
Forretningsadresse: c/o Centrum Eiendomsbestyrelse AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		964 342	886 968
Sum inntekter		964 342	886 968
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		689 695	723 551
Sum kostnader		730 771	764 627
Driftsresultat		233 571	122 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		237	325
Sum finansinntekter		237	325
Annen finanskostnad		11 228	17 295
Sum finanskostnader		11 228	17 295
Netto finans		-10 991	-16 970
Ordinært resultat før skattekostnad		222 580	105 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		222 580	105 371
Årsresultat		222 580	105 371
Totalresultat		222 580	105 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 580	105 371
Sum overføringer og disponeringer		222 580	105 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		170 595	30 107
Sum fordringer		170 595	30 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		358 455	253 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 455	253 200
Sum omløpsmidler		529 050	283 307
SUM EIENDELER		529 050	283 307

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		154 119	
Udekket tap			68 462
Sum opptjent egenkapital		154 119	-68 462
Sum egenkapital		154 119	-68 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212 240	333 239
Sum annen langsiktig gjeld		212 240	333 239
Sum langsiktig gjeld		212 240	333 239
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47	71
Leverandørgjeld		159 541	12 046
Annen kortsiktig gjeld		3 103	6 412
Sum kortsiktig gjeld		162 691	18 530
Sum gjeld		374 931	351 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 050	283 307



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261714

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 016 290
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5
Forretningsadresse: c/o Centrum Eiendomsbestyrelse AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 982 016 290
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		964 342	886 968
Sum inntekter		964 342	886 968
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		689 695	723 551
Sum kostnader		730 771	764 627
Driftsresultat		233 571	122 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		237	325
Sum finansinntekter		237	325
Annen finanskostnad		11 228	17 295
Sum finanskostnader		11 228	17 295
Netto finans		-10 991	-16 970
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		222 580	105 371
Årsresultat		222 580	105 371
Totalresultat		222 580	105 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 580	105 371
Sum overføringer og disponeringer		222 580	105 371



Organisasjonsnr: 982 016 290
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		170 595	30 107
Sum fordringer		170 595	30 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		358 455	253 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 455	253 200
Sum omløpsmidler		529 050	283 307
SUM EIENDELER		529 050	283 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		154 119	
Udekket tap			68 462
Sum opptjent egenkapital		154 119	-68 462



Sum egenkapital	154 119	-68 462
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	212 240	333 239
Sum annen langsiktig gjeld	212 240	333 239
Sum langsiktig gjeld	212 240	333 239
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47	71
Leverandørgjeld	159 541	12 046
Annen kortsiktig gjeld	3 103	6 412
Sum kortsiktig gjeld	162 691	18 530
Sum gjeld	374 931	351 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	529 050	283 307



Organisasjonsnr: 982 016 290
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Boligsameiet Idunsgate 5

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 2. mai 2022

Selskapsnummer: 1113





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Idungate 5

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 26. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1113>

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
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Idungate 5



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

Ida Ræder Taraldsen og Egil Sæther er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 36 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nikolai Kristian Irgens

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Ræder Taraldsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Monica Anett Dyrø

Sak 6

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Monica Anett Dyrø



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nikolai Kristian Irgens	Iduns Gate 5	2020-2022
Styremedlem	Nikita Gundersen	Iduns Gate 5	2021-2023
Styremedlem	Egil Sæther	Iduns Gate 5	2021-2023
Varamedlem	Ida Ræder Taraldsen	Iduns Gate 5	2021-2023

Valgkomiteen

Ida Ræder Taraldsen	Iduns Gate 5	2021-2022
---------------------	--------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Idungate 5

Sameiet består av 20 seksjoner.

Boligsameiet Idungate 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982016290, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Idungate 5

Gårds- og bruksnummer:208/319

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

Boligsameiet Idungate 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

- Styret har hatt løpende kontakt gjennom perioden. Møter er holdt og registrert med Obos online løsning for styremøter.
- Styret har hatt fokus på helse, miljø og sikkerhet, og tiltak som kan øke trivselen. Oversikt over påbegynte og gjennomførte oppgaver i styreperioden:
 - Serviceavtale for brannsikring med ESMI fornyes hvert år i henhold til offentlige pålegg. Brannvarslingsanlegget og røyk- / varmedetektorer testes årlig i forbindelse med vedlikehold.
 - Drenering av fukt i kjelleren til forgården, mot gaten. Se eget avsnitt.
- Den årlige dugnaden som vanligvis arrangeres i mai ble ikke arrangert i 2020 som følge av pandemi. Styret håper det vil bli mulig å arrangere dugnad våren 2021. **Alle beboere bes om å ikke lagre eller etterlate ting fellesrom!**
- Våren 2020 ble det byttet dørpumpe og installerte magnetlås i porten mot gaten. Det har ikke vært behov for noe vedlikehold av dette siden installasjon; ingen nøkler har brukket i låsen og ingen fremmede har kunnet sparke opp porten og rote gjennom søppelcontainere.
- Det er ikke gjort endringer i sameiets inngåtte avtaler og det har ikke vært aktuelt å ansette noen inneværende periode. Styret har heller ingen planer om dette.

Brannvern

Boligsameiet er pålagt å holde trappeoppganger fullstendig frie for gjenstander som kan hindre rømming når oppgangene er fulle av røyk. Dette gjelder dessverre også sko-stativ, sekker med ved og annen midlertidig lagring.

Vedlikehold

Arbeidet med å utbedre etter fuktskade i kjelleren i oppgang A ble fullført våren 2021. Det er ikke rapportert om fuktighet etter dette.

Renovasjon og Miljø

- Boligsameiet er med i Oslo Kommunes program for resirkulering og gjenbruk. Alle beboere oppfordres til å sortere avfall og benytte fargede søppelposer. Grønne og blå søppelposer deles ut gratis på Kiwi.
- Søppelcontainerne våre tømmes to ganger i uken, mandag morgen og fredag morgen. Hvis man har mye som skal kastes er det lurt å vente med dette til kvelden før tømming, slik at vi unngår søppelcontainere som renner over.
- Returpapir hentes på tirsdager
- Oslo Kommune har et returpunkt for glass- og metallemballasje i krysset Deichmansgate og Rostedsgate.
- Det er etablert en returstasjon for nærmest alle typer avfall i de gamle lokalene til bensinstasjonen som lå ved siden av Fredensborgveien 45, ved rundkjøringen. Returstasjonen har langåpent på torsdager. Denne er nylig gjenåpnet etter oppussing.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 964 342.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 730 771.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 225 580 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 366 359.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 126. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Idunsgate 5.

Lån

Boligsameiet Idunsgate 5 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Idungate 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Idungate 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

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 informasjon.

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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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.



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D5N00-C3770-N0AXB-NAKIW-6BF70-CHPYQ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-24 16:22:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D5N00-C3770-N0AXB-NAKIW-6BF70-CHPYQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	964 342	886 968	971 000	971 000
SUM DRIFTSINTEKTER		964 342	886 968	971 000	971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-5 436	-7 103	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-79 335	-77 245	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-3 233	-2 993	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-60 382	-134 528	-148 000	-99 000
Forsikringer		-135 408	-129 865	-140 000	-142 000
Kommunale avgifter	8	-139 236	-135 959	-138 000	-142 500
Energi/fyring		-43 606	-24 549	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 882	-137 281	-142 000	-152 000
Andre driftskostnader	9	-76 178	-74 028	-86 500	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-730 771	-764 627	-827 576	-795 076
DRIFTSRESULTAT		233 571	122 341	143 424	175 924
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	237	325	0	0
Finanskostnader	11	-11 228	-17 295	0	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 991	-16 970	0	-6 000
ÅRSRESULTAT		222 580	105 371	143 424	169 924
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		154 119	0		
Reduksjon udekket tap		68 461	105 371		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	67
Forskuddsbetalte kostnader		170 595	30 040
Driftskonto OBOS-banken		248 559	143 542
Sparekonto OBOS-banken		109 895	109 658
SUM OMLØPSMIDLER		529 050	283 307
<hr/>			
SUM EIENDELER		529 050	283 307
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		154 119	0
Udekket tap		0	-68 462
SUM EGENKAPITAL		154 119	-68 462
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	212 240	333 239
SUM LANGSIKTIG GJELD		212 240	333 239
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 103	3 956
Leverandørgjeld		159 541	12 046
Påløpte renter		47	71
Annen kortsiktig gjeld		0	2 456
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 691	18 530
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 050	283 307
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2022

Styret i Boligsameiet Idungate 5

Nikolai Kristian Irgens/s/

Nikita Gundersen/s/

Egil Sæther/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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**

Felleskostnader	780 778
Kabel-tv	91 440
Internett	47 760
Strøm/varmtvann	44 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	964 342

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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 2020/2021, og er på kr 36 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 233

SUM KONSULENTHONORAR -3 233

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -42 992

Drift/vedlikehold brannsikring -17 390

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -60 382

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -54 192

Feieavgift -4 489

Renovasjonsavgift -80 555

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -139 236

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer -54 671

Andre fremmede tjenester -18 650

Andre kontorkostnader -160

Porto -353

Bank- og kortgebyr -2 344

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -76 178

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 237

SUM FINANSINTEKTER 237

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -11 228

SUM FINANSKOSTNADER -11 228



NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018

-595 000

Nedbetalt tidligere

261 761

Nedbetalt i år

120 999

-212 240

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-212 240



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Sameiet har avtale med Grei Skuring AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560571. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Idungate 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 26.04.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.22

Selskapsnummer: 1113 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Idunsgate 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ida Ræder Taraldsen og Egil Sæther er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</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 kr 36 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Nikolai Kristian Irgens

Styremedlem (1 skal velges)

Ida Ræder Taraldsen

Varamedlem (1 skal velges)

Monica Anett Dyrø

Sak 6 Valgkomité

Valgkomité (1 skal velges)

Monica Anett Dyrø

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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.