



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 464 830  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 18-20  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 02.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 034 177	1 876 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 034 177</b>	<b>1 876 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		1 535 818	1 506 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 700 968</b>	<b>1 677 617</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 209</b>	<b>199 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 437	23 582
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 437</b>	<b>23 582</b>
Annen finanskostnad		38 533	46 465
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 533</b>	<b>46 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 096</b>	<b>-22 883</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>315 113</b>	<b>176 372</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>315 113</b>	<b>176 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>315 113</b>	<b>176 372</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>315 113</b>	<b>176 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 113	176 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>315 113</b>	<b>176 372</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		96 786	68 499
Sum fordringer		96 786	68 499
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		941 046	779 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 046	779 074
Sum omløpsmidler		1 037 832	847 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 037 832</b>	<b>847 574</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 247	
Udekket tap			269 866
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 247</b>	<b>-269 866</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 247</b>	<b>-269 866</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		925 000	1 075 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>925 000</b>	<b>1 075 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>925 000</b>	<b>1 075 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174	262
Leverandørgjeld		51 754	37 911
Annen kortsiktig gjeld		15 657	4 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 585</b>	<b>42 440</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>992 585</b>	<b>1 117 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 037 832</b>	<b>847 574</b>



## Årsmøte 2021

Frederik Gladsgate 18-20

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 26. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Frederik Gladsgate 18-20. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4051>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Frederik Gladsgate 18-20**

Asle Nilsen

Torstein Li

Joakim Throndsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Torstein Lie

Joakim Throndsen



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Asle Nilsen	Frederik Glads Gate 20
Styremedlem	Torstein Li	Frederik Glads Gate 20
Styremedlem	Joakim Throndsen	Frederik Glads Gate 18
Varamedlem	Anne Amundsen Myrseth	Frederik Glads Gate 18

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Frederik Gladsgate 18-20

Sameiet består av 41 seksjoner.

Frederik Gladsgate 18-20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980464830, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Frederik Glads Gate 18  
Frederik Glads Gate 20

Gårds- og bruksnummer :  
224      146

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frederik Gladsgate 18-20 har 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 perioden fra siste årsmøte som ble avholdt digitalt og avsluttet 29.04.2020 hatt 5 ordinære styremøter og et konstituerende styremøte. I tillegg har det blitt gjennomført regnskapsmøte for årsmøte 2021

Det har i perioden blitt gjennomført service, kontroll og vedlikeholdsarbeider, samt inngåelse av nye leverandøravtaler.

## Vedlikeholdsarbeider/Service

- Montert ny garasjeport
- Tekking av alle piper på taket
- Injeksjoner i garasjetak.
- Skifte av låskasse på inngangsdør
- Kontroll av drenering bakgården i Grefsenveien 19
- Nye dørlukkere og stoppere.
- Maling av gulv og vegger søppelrom
- Rens av takrenner.
- Ekstra vask i forbindelse med COVID 19

## Saker under arbeid

- Vanntåkeanlegg – evaluering
- Lys – loft og oppganger.
- Garasjetak – fjerne injeksjonsbolter og pusse.
- Viftestøy Grefsenveien 19
- Automatiske døråpnere.

## Nye avtaler.

- Serviceavtale ny garasjeport

## Kontroll

- Det har vært gjennomført kontroll av brannsikkerheten i sameiet. Flere røykvarslere er skiftet ut og batterier byttet. Mangler etter rapport fra Norsk Brannvern er gjennomgått og seksjoner hvor disse manglene ble rapportert er kontaktet for utbedring. Service og test av brannalarm i fellesområdene er utført. Styret har hatt en gjennomgang av sprinkler anlegg i garasjen. Dette er svært kostbart med graving for ekstra tilførsel av vann, og vi har lagt dette vekk. Jobber nå med å innhente informasjon i forbindelse med vanntåke anlegg eller distribusjon av vann for slukking.
- Rentokil har gjennomført 4 kontroller av skadedyraktivitet på eiendommen

## Økonomi og Admin

- Styret besluttet å holde fellesutgiftene på samme nivå som i 2020



## Generelt

- Styret har i perioden, som tidligere arrangert to dugnader, en på vår og en på høst. Det ble leid inn container for de som ønsket og kaste eiendeler fra loft.
- Styret har sendt ut en rekke informasjonsskriv, som omhandler brannsikring, sikkerhet og ansvar, generelt vedlikehold av seksjoner, oppdaterte husordensregler, kildesortering, Styret gjennomførte to vernerunder i sameiet 2020
- All fakturabehandling foregår elektronisk. Sameiet har innarbeidet gode rutiner for kontinuerlig HMS arbeid.
- Styret har tatt i bruk i digital plattform for informasjon fra OBOS som heter viibo.no. Her finnes det veldig mye informasjon om sameiet, nyheter og oppslag. Vi oppfordre alle eiere og beboere til å registrere seg.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 034 177**

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 700 968**.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **315 113** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 970 247.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 404 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frederik Gladsgate 18-20.

### Lån

Frederik Gladsgate 18-20 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Frederik Glads Gate 18-20

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frederik Glads Gate 18-20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06C1N-JKEEE-PQ76S-00QPW-34HEE-BK1M1Z



# 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

2021-02-05 06:57:40Z



Penneo Dokumentnøkkel: 06CIN-JKEEE-PQ76S-00QPW-34HEE-BK1MZ

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).

### 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>



## SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 18-20 ORG.NR. 980 464 830, KUNDENR. 4051

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 866 352	1 687 464	1 856 000	1 856 000
Garasjer	10	151 848	138 168	151 985	151 985
Andre inntekter	3	15 977	51 240	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 034 177</b>	<b>1 876 872</b>	<b>2 007 985</b>	<b>2 007 985</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 150	-21 150	-22 000	-21 150
Styreonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 553	-8 174	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-81 955	-79 645	-82 000	-84 300
Konsulentonorar	7	-223	-390	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 050	-1 550	-1 600	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-290 052	-296 131	-400 000	-404 000
Forsikringer		-138 589	-128 837	-138 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-379 042	-354 625	-386 000	-384 000
Garasjer	10	-99 141	-44 008	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-34 557	-54 494	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 788	-268 868	-277 000	-282 000
Andre driftskostnader	11	-229 868	-269 745	-250 000	-237 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 700 968</b>	<b>-1 677 617</b>	<b>-1 836 600</b>	<b>-1 840 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>333 209</b>	<b>199 255</b>	<b>171 385</b>	<b>167 935</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	20 437	23 582	0	0
Finanskostnader	13	-38 533	-46 465	-43 000	-30 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-18 096</b>	<b>-22 883</b>	<b>-43 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>315 113</b>	<b>176 372</b>	<b>128 385</b>	<b>137 935</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 247	0		
Reduksjon udekket tap		269 866	176 372		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		123	52
Forskuddsførte kostnader		96 663	68 447
Driftskonto OBOS-banken		511 986	352 071
Sparekonto OBOS-banken		429 059	427 003
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 037 832</b>	<b>847 574</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 037 832</b>	<b>847 574</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		45 247	0
Udekket tap		0	-269 866
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 247</b>	<b>-269 866</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	925 000	1 075 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>925 000</b>	<b>1 075 000</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 188	4 267
Leverandørgjeld		51 754	37 911
Påløpte renter		174	262
Annen kortsiktig gjeld	15	3 469	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 585</b>	<b>42 440</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 037 832</b>	<b>847 574</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2021

Styret i Sameiet Frederik Glads Gate 18-20

Asle Nilsen

Torstein Li

Joakim Throndsen

**NOTE: 1**



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR 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	1 856 220
Strøm elbil	10 132
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 866 352</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Grefsenveien - Andel kostnader garasjer 2019	11 002
Lading av kjøretøy mm	4 975
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 977</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 150</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: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 553.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-223
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-223</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-211 584
Drift/vedlikehold elektro	-4 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 159
Kostnader dugnader	-15 537
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-290 052</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-165 576
Feieavgift	-5 671
Renovasjonsavgift	-207 794
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-379 042</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	151 848
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>151 848</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-99 141
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-99 141</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>52 707</b>
---------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 176
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 719
Lyspærer og sikringer	-10 837
Vaktmestertjenester	-40 708
Vakthold	-76 646
Renhold ved firmaer	-72 111
Andre fremmede tjenester	-316
Trykksaker	-264
Andre kontorkostnader	-139
Porto	-915
Bank- og kortgebyr	-3 038
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-229 868</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 056
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	307
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 840
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 437</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 533
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38 533</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	425 000
Nedbetalt i år	150 000
	-925 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-925 000</b>

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

Påløpte kostnader	-3 469
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 469</b>



## **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57163550. 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.

### **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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Frederik Gladsgate 18-20 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder for 2 år

Der skal velges styremedlem 2 år

**Roller og kandidater**

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

**Asle Nilsen**

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

**Torstein Li**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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