



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 104 892	2 053 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 104 892</b>	<b>2 053 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 484 262	1 586 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 655 412</b>	<b>1 757 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 480</b>	<b>296 070</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 799	19 015
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 799</b>	<b>19 015</b>
Annen finanskostnad		32 857	30 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 857</b>	<b>30 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 058</b>	<b>-11 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 422	284 646
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		110 571	134 347
Sum fordringer		110 571	134 347
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347 801	1 027 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347 801	1 027 946
Sum omløpsmidler		1 458 372	1 162 293
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 458 372</b>	<b>1 162 293</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		769 315	329 893
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>769 315</b>	<b>329 893</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>769 315</b>	<b>329 893</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		625 000	775 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>625 000</b>	<b>775 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>625 000</b>	<b>775 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		204	158
Leverandørgjeld		51 122	40 665
Annen kortsiktig gjeld		12 731	16 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 057</b>	<b>57 400</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>689 057</b>	<b>832 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 458 372</b>	<b>1 162 293</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503621

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 980 464 830  
SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 18-20

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 104 892	2 053 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 104 892</b>	<b>2 053 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 484 262	1 586 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 655 412</b>	<b>1 757 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 480</b>	<b>296 070</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 799	19 015
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 799</b>	<b>19 015</b>
Annen finanskostnad		32 857	30 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 857</b>	<b>30 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 058</b>	<b>-11 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 422	284 646
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>439 422</b>	<b>284 646</b>



Organisasjonsnr: 980 464 830  
SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 18-20

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		110 571	134 347
Sum fordringer		110 571	134 347
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347 801	1 027 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347 801	1 027 946
Sum omløpsmidler		1 458 372	1 162 293
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 458 372</b>	<b>1 162 293</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		769 315	329 893
Sum opptjent egenkapital		769 315	329 893



Sum egenkapital	769 315	329 893
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	625 000	775 000
Sum annen langsiktig gjeld	625 000	775 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>625 000</b>	<b>775 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	204	158
Leverandørgjeld	51 122	40 665
Annen kortsiktig gjeld	12 731	16 577
Sum kortsiktig gjeld	64 057	57 400
<b>Sum gjeld</b>	<b>689 057</b>	<b>832 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 458 372</b>	<b>1 162 293</b>



Organisasjonsnr: 980 464 830  
SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 18-20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Frederik Gladsgate 18-20

20. april 2023

Selskapsnummer: 4051





## Velkommen til årsmøte i Frederik Gladsgate 18-20

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

20. april 2023 kl. 18:00, Nordpolen Skole .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Frederik Gladsgate 18-20**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Asle Nilsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rushil Kumar Pathak foreslått. Protokollvitne finnes i møtet.



Sak 4

## 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 5

## 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.

### Vedlegg

1. 4051 Årsrapport til styrerommet m beretning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet Velges på møtet

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møtet Velges på møtet

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet Velges på møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om 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

Gårds- og bruksnummer:

224      146

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

Frederik Gladsgate 18-20 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2022-23

Styret har perioden fra siste årsmøte avholdt hatt 5 ordinære styremøter og et konstituerende styremøte. I tillegg har det blitt gjennomført regnskapsmøte for årsmøte 2023

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

### Vedlikeholdsarbeider/Service

- Ny utekran mot bakgård.
- Kroker til lås barnevogner i vestibyle nr. 20
- Nye lysbrytere søppelrom.
- Skifte av låsvrider dør søppelrom nr. 20
- Nye dørlukkere og stoppere.
- Asfaltering av fortau.
- Tetting av sprekker ved garasjedør.
- Nye fiber sentraler montert i alle seksjoner.
- Nye låskasser og endestykker inngangsdører vestibyler nr. 18 og 20
- Div. maling lister og karnapper
- Renset tett avtrekk fra seksjon.
- Manuell brannvarsler ved heis fjernet og kobler direkte til brannsentral.
- Sensorstyrt lys garasje.
- Ekstra Wifi antenne garasje.

### Saker under arbeid i perioden.

- Lekeapparater i bakgården. Styret har innhentet 3 tilbud og hatt befaring med leverandører. Informasjon til alle beboere og eiere sendt ut. Stort flertall for å avslutte saken.
- Brannteknisk tilstandsanalyse.
- Radon måling.
- Utskifting av vinduer og terrassedører – befaringer og anbud.

### Nye avtaler.

- Ny avtale med Telia fra 01.05.2022

### 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.
- Det har vært gjennomført måling av Radon i sameiet.
- Rentokil har gjennomført 4 kontroller av skadedyaktivitet på eiendommen



## Økonomi og Admin

- Styret besluttet å holde fellesutgiftene for 2023 på samme nivå som i 2022

## 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 en rekke informasjonsskriv, som omhandler brannsikring, HMS, generelt vedlikehold av seksjoner, oppdaterte husordensregler, kildesortering og kontroll av elektriske installasjoner i egen seksjon. Styret gjennomførte en vernerunder i sameiet 2022
- All fakturabehandling foregår elektronisk. Sameiet har innarbeidet gode rutiner for kontinuerlig HMS arbeid.
- Styret bruker nå den digitale plattform for informasjon fra OBOS som heter vibbo.no.  
Her kommer alle nyheter og oppslag som angår sameiet. Vi oppfordre alle eiere og beboere til å registrere seg og følge med regelmessig. Nødvendig informasjon om sameiet finnes under temaer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 2 104 892**

Driftskostnadene er lavere **kr 1 655 413** enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt i drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat **kr 439 421** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 1 025 466**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 476 200 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Frederik Glads Gate 18-20

#### Konklusjon

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

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Styret og forretningsførerens 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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>

Perneo Dokumentnøkkel: Q7TEV-SGE1-FFCGM-C6SIQ-7CYHS-MENIY



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q7TEV-S6E1-FFCGM-C6SIQ-7CYHS-MENIY



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 80.213.xxx.xxx

2023-03-25 13:10:33 UTC



Penneo Dokument nøkkel: Q7TEV-SGE11-FFCGM-C6SIQ-7CYHS-MENIY

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/validator>

13 av 22 4091 Årsrapport til styret om økonomi og beredning.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 952 092	1 867 233	1 949 000	2 101 000
Garasjer	10	151 848	151 848	151 985	151 000
Andre inntekter	3	952	34 375	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 104 892</b>	<b>2 053 456</b>	<b>2 100 985</b>	<b>2 252 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 595	-8 636	-8 500	-8 600
Forretningsførerhonorar		-86 735	-84 290	-86 400	-92 000
Konsulenthonorar	7	-4 453	-110	-2 000	-5 000
Kontingenter		-2 650	-2 050	-2 050	-2 650
Drift og vedlikehold	8	-200 400	-313 930	-414 000	-476 200
Forsikringer		-161 804	-149 877	-155 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-399 705	-386 720	-395 500	-448 000
Garasjer		0	-3 806	-50 000	-20 000
Energi/fyring		-78 535	-80 259	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 331	-278 442	-282 000	-306 000
Andre driftskostnader	11	-256 055	-278 114	-243 600	-266 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 655 413</b>	<b>-1 757 386</b>	<b>-1 890 200</b>	<b>-2 073 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>449 479</b>	<b>296 070</b>	<b>210 785</b>	<b>178 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	22 799	19 015	0	0
Finanskostnader	13	-32 857	-30 439	-25 000	-32 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-10 058</b>	<b>-11 424</b>	<b>-25 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>439 421</b>	<b>284 646</b>	<b>185 785</b>	<b>146 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		439 421	284 646		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		74	114
Forskuddsbetalte kostnader		110 497	100 664
Andre kortsiktige fordringer		0	33 569
Driftskonto OBOS-banken		914 212	597 957
Sparekonto OBOS-banken		433 589	429 989
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 458 372</b>	<b>1 162 293</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 458 372</b>	<b>1 162 293</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		769 314	329 893
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>769 314</b>	<b>329 893</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	625 000	775 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>625 000</b>	<b>775 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 731	16 577
Leverandørgjeld		51 122	40 665
Påløpte renter		204	158
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>64 057</b>	<b>57 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 458 371</b>	<b>1 162 293</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023

Styret i Sameiet Frederik Glads Gate 18-20

Asle Nilsen /S/

Torstein Li /S/

Joakim Throndsen /S/

Vedlegg 1

15 av 22

4051 Årsrapport til styrerommet m beretning.pdf



**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 949 076
Strøm elbil	6 616
Refusjon dugnad	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 952 092</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Avregning garasje	952
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>952</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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 2021/2022, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 595.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 453

**SUM KONSULENTHONORAR -4 453**

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

Drift/vedlikehold bygninger -65 308

Drift/vedlikehold VVS -4 818

Drift/vedlikehold elektro -18 007

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -8 841

Drift/vedlikehold heisanlegg -51 825

Drift/vedlikehold brannsikring -39 172

Kostnader dugnader -12 429

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -200 400**

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

Vann- og avløpsavgift -178 970

Feieavgift -8 764

Renovasjonsavgift -211 971

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -399 705**

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

Leieinntekter 151 848

**SUM INNETEKTER GARASJER 151 848**

**SUM GARASJER 151 848****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 099

Container -17 213

Skadedyrarbeid/soppkontroll -9 437



Lyspærer og sikringer	-1 839
Vaktmestertjenester	-44 854
Vakthold	-120 180
Renhold ved firmaer	-53 798
Andre fremmede tjenester	-1 514
Trykksaker	-1 099
Andre kontorkostnader	-461
Porto	-1 560
Bank- og kortgebyr	-3 001
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-256 055</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 577
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 799</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 857
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-32 857</b>

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

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	725 000
Nedbetalt i år	150 000
	-625 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-625 000</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Innstallering nye heiser
2013 - 2013	Innstallert nytt nøkkelsystem



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 4051 **Selskapsnavn:** Frederik Gladsgate 18-20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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