



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 108 394
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

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, 03.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 198 978	2 124 923
Sum inntekter		2 198 978	2 124 923
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 077 290	1 825 120
Sum kostnader		2 225 620	1 962 040
Driftsresultat		-26 643	162 883
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 965	3 673
Sum finansinntekter		3 965	3 673
Annen finanskostnad		79 970	88 526
Sum finanskostnader		79 970	88 526
Netto finans		-76 005	-84 853
Ordinært resultat før skattekostnad		-102 648	78 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		-102 648	78 030
Årsresultat		-102 648	78 030
Totalresultat		-102 648	78 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 648	78 030
Sum overføringer og disponeringer		-102 648	78 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer			9 314
Andre fordringer		23 582	26 964
Sum fordringer		23 582	36 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 005	735 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 005	735 439
Sum omløpsmidler		585 587	771 717
SUM EIENDELER		585 587	771 717

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 486 662	1 384 014
Sum opptjent egenkapital		-1 486 662	-1 384 014
Sum egenkapital		-1 486 662	-1 384 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 913 153	1 995 719
Sum annen langsiktig gjeld		1 913 153	1 995 719
Sum langsiktig gjeld		1 913 153	1 995 719
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		392	514
Leverandørgjeld		87 874	149 041
Annen kortsiktig gjeld		70 829	10 456
Sum kortsiktig gjeld		159 095	160 011
Sum gjeld		2 072 248	2 155 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		585 587	771 717



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487728

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 108 394
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 991 108 394
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 198 978	2 124 923
Sum inntekter		2 198 978	2 124 923
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 077 290	1 825 120
Sum kostnader		2 225 620	1 962 040
Driftsresultat		-26 643	162 883
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 965	3 673
Sum finansinntekter		3 965	3 673
Annen finanskostnad		79 970	88 526
Sum finanskostnader		79 970	88 526
Netto finans		-76 005	-84 853
Ordinært resultat før skattekostnad		-102 648	78 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		-102 648	78 030
Årsresultat		-102 648	78 030
Totalresultat		-102 648	78 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 648	78 030
Sum overføringer og disponeringer		-102 648	78 030



Organisasjonsnr: 991 108 394
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer			9 314
Andre fordringer		23 582	26 964
Sum fordringer		23 582	36 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 005	735 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 005	735 439
Sum omløpsmidler		585 587	771 717
SUM EIENDELER		585 587	771 717
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 486 662	1 384 014
Sum opptjent egenkapital		-1 486 662	-1 384 014



Sum egenkapital	-1 486 662	-1 384 014
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 913 153	1 995 719
Sum annen langsiktig gjeld	1 913 153	1 995 719
Sum langsiktig gjeld	1 913 153	1 995 719
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	392	514
Leverandørgjeld	87 874	149 041
Annen kortsiktig gjeld	70 829	10 456
Sum kortsiktig gjeld	159 095	160 011
Sum gjeld	2 072 248	2 155 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	585 587	771 717



Organisasjonsnr: 991 108 394
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Mandallsgt. 2-6

Velkommen til årsmøte, 22. juni 2021 kl. kl. 17.00.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser igjennom og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Mandallsgt. 2-6 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Årsmøtet avholdes digitalt. Seksjonseierne vil motta informasjon på e-post med lenke til oppkobling.

Registreringsblanketten med eventuell fullmakt innsendes i utfylt stand til sameiets forvalter Camilla Brøndbo på e-postadresse: camilla.brondbo@obos.no

Fullmakt kan gis til styrets leder Per Forsberg eller andre seksjonseier ønsker å gi fullmakt.



REGISTRERINGSBLANKETT
For generalforsamling/sameiermøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

De som ikke kan møte opp generalforsamlingen/sameiermøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

.....
Eiers signatur (Dato)

FULLMAKT

Eier av seksjon nr. gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte den 22. juni 2020 i

Sameiet Mandallsgate 2-6

.....
Signatur - eier (Dato)



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Mandallsgt. 2-6
avholdes 22. juni 2021 kl. 17.00
Årsmøtet avholdes digitalt**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår kr. 135 000,- i godtgjørelse.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 13. juni 2021
Styret i Mandallsgt. 2-6 Sameie

Per Forsberg Nani Blix Maren Høyland Tor Ivar Hansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Styrets arbeid

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Forsberg	Dyrlandsveien 6	Valgt juni 2019
Styremedlem	Nani Blix	Mandalls Gate 2 L	Valgt juni 2019
Styremedlem	Maren Høyland		Valgt juni 2019
Styremedlem	Tor Ivar Hansen		Valgt juni 2020
Varamedlem	Tutu Jacobsen Kirya	Mandalls Gate 4 D	Valgt juni 2019
Varamedlem	Katrine Müller		Valgt juni 2019

Valgkomiteen

Folke Roland	Bjerkebakken 69 E	Valgt juni 2019
Gravklev		
Katrine Müller		Valgt juni 2019

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Mandallsgt. 2-6 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner – 35 boligseksjoner og én næringsseksjon. Mandallsgt. 2-6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991108394, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Mandalls Gate 2 A - S
Mandalls Gate 4 A - P
Mandalls Gate 6 A - E

Gårds- og bruksnummer:
230 185

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.

Mandallsgt. 2-6 Sameie 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

I årsmøteperioden har styret hatt fem styremøter. I tillegg har styret gjennomført diverse befaringer og hatt utstrakt kontakt pr. e-post, telefon og sosiale medier vedrørende løpende saker og plutselige hendelser.

De viktigste oppgavene styret har jobbet med eller påbegynt arbeid med siden forrige årsmøte har vært følgende:

Garasjeanlegget

Porten og bilheisen til anlegget er mye i bruk. Slitasje på porten førte til flere utrykninger i fjor, og porten måtte til slutt skiftes. Dette vil forhåpentlig føre til vesentlig færre tilfeller av stans med påfølgende utrykning fra servicefirma. Styret har videre inngått en serviceavtale med servicefirmaet som vil redusere kostnadene ved utrykning ut over ordinær service vesentlig. Videre har kommunens sikkerhetskontroll gitt pålegg vedrørende bilheisen. Samlet sett var kostnadene knyttet til garasjeanlegget vesentlig høyere enn de foregående år.

Personheis

Personheisen er mye i bruk, og et visst vedlikeholdsbehov ved siden av årlig serviceavtale oppstår med ujevne mellomrom. Bl.a. er en defekt alarm skiftet.

Vaktmesterfirma

Styret er jevnlig i dialog med vårt vaktmesterfirma GOS. Det er fortsatt endel ulemper knyttet til driften i næringslokalene, særlig med avfallshåndteringen.

Brannalarmanlegg

Brannalarmanlegget har stadig blitt utløst de siste årene. Styret har avdekket at brannalarmanlegget ikke er i forskriftsmessig stand. Styret har derfor besluttet å foreta en delvis utskifting og delvis oppgradering av eksisterende anlegg samt sørge for dekning i kjelleren, noe som vil vesentlig bedre sikkerhet dersom det skulle oppstå en brann i kjelleren.

Vedlikeholdsbehov fremover

- Styret har mottatt tilbud om oppgradering av inngangspartiet og har besluttet å gjennomføre dette, forutsatt at dette kan gjennomføres uten vesentlige fordyrende krav fra plan- og bygningssetaten.
- Vedlikehold av fjernvarmeanlegg, én pumpe bør byttes
- Bytte ut ytterdører i 6. og 7. etasje har særlig behov.
- Maling av trappeoppgang
- Behov for vedlikehold/oppgradering av den felles takterrassen
- Vedlikehold/oppfølging for å forhindre lekkasjer fra fasadeterrasser

Sikkerhet – innbrudd/tyverier m.v.

Kamerovervåking

Den re-etablerte kameraovervåkingen ble i 2020 utsatt for innbrudd og harddisken stjålet. Det er uvisst om dette hadde til hensikt å sette kameraovervåkingen ut av spill eller om det



var et ordinært vinningstyveri. Styret har sørget for installering av ny harddisk og mer innbruddssikkert utstyr. Kameraovervåkingen fungerer nå tilfredsstillende.

Innbrudd i postkassene – nøkler på avveie

Etter gjentatte innbrudd gjennomførte styret i 2020 forsterkning av postkassestativene med stålskinner. Dessverre har dette vist seg ikke å hjelpe. Styret er blitt klar over at innbruddstyvene har nøkler til såvel sameiets inngangsdør som postkasserekkene.

Gjerningspersonene er avbildet på kameraovervåkingen og bevis er sikret. Forholdet er anmeldt til politiet, som imidlertid henla saken. Etter å ha undersøkt saken nærmere, viser det seg at de seneste innbruddene bare kan skyldes at gjerningspersonene er i besittelse av en såkalt postsonenøkkel fra Posten. Styret er i dialog med Posten for å skifte nøkkel, noe som ikke er en enkel sak.

Forholdet til næringsseksjonen

Rettsforliket med eier av næringsseksjonen om fjerning av de ulovlige ventilasjonsinnretningene i kjelleren samt tilbakelevering av to okkuperte boder ble ikke oppfylt av næringsseksjonen. Styret begjærte derfor tvangsfullbyrdelse ved Oslo byfogdembete. Sameiet fikk medhold i begjæringen og fikk dekket det meste av sine saksomkostninger. Rettsforliket er nå gjennomført. For øvrig arbeider styret videre med å få avfallshåndteringen fra næringsseksjonen over i ordnede former.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 198 978.

Dette er kr 45 978 høyere enn budsjettert og skyldes andre inntekter. Se nærmere opplysninger i note 3 regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 225 620.

Dette er kr 237 445 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bygninger, samt juridisk bistand.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 102 648 og foreslås dekket ved overføring fra 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 426 492.

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 frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 275 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 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 omtrent 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 Mandallsgt. 2-6 Sameie.

Lån

Mandallsgt. 2-6 Sameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig viser styret til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Mandallsgate 2-6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Mandallsgate 2-6.

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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DCX8A-EZCG5-FCVM8-5EGG0-KU3NV-3H4KQ



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

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-01 06:53:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: DCX8A-EZCG5-FCVM8-SEGG0-KU3NV-3MKG

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 MANDALLSGATE 2-6
ORG.NR. 991 108 394, KUNDENR. 5942

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 153 052	2 113 296	2 153 000	2 195 976
Andre inntekter	3	45 926	11 627	0	249 264
SUM DRIFTSINTEKTER		2 198 978	2 124 923	2 153 000	2 445 240
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-18 330	-19 035
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 766	-6 144	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 013	-79 703	-82 000	-84 500
Konsulenthonorar	7	-153 321	-46 310	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-346 749	-90 894	-205 000	-275 000
Forsikringer		-120 020	-109 787	-120 000	-123 959
Festeavgift		-647 274	-636 834	-647 275	-647 275
Kommunale avgifter	9	-216 171	-200 892	-216 000	-218 628
Energi/fyring	10	-220 751	-363 920	-235 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 271	-85 846	-90 270	-91 804
Andre driftskostnader	11	-190 955	-204 791	-196 300	-199 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 225 620	-1 962 040	-1 988 175	-2 102 501
DRIFTSRESULTAT		-26 643	162 883	164 825	342 739
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 965	3 673	0	0
Finanskostnader	13	-79 970	-88 526	0	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 005	-84 853	0	-71 000
ÅRSRESULTAT		-102 648	78 030	164 825	271 739



10

Mandallsgt. 2-6 Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		631	4 396
Kundefordringer		0	9 314
Forskuddsbetalte kostnader		22 951	22 568
Driftskonto OBOS-banken		230 468	430 490
Sparekonto OBOS-banken III		331 537	304 949
SUM OMLØPSMIDLER		585 587	771 717
<hr/>			
SUM EIENDELER		585 587	771 717
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 486 662	-1 384 014
SUM EGENKAPITAL		-1 486 662	-1 384 014
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 913 153	1 995 719
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 913 153	1 995 719
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 634	10 456
Leverandørgjeld		87 874	149 041
Påløpte renter		392	514
Annen kortsiktig gjeld	16	35 195	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 095	160 011
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		585 587	771 717
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 13. juni.2021
Styret i Sameiet Mandallsgate 2-6

Per Forsberg

Nani Blix

Maren Høyland

Tor Ivar Hansen

**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	859 224
Felleskost. bolig og næring	765 552
Seksjonert lokale	493 176
Garasje	27 300
Parkering	7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 153 052

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ref. fuktmåling og ventilasjon	2 094
Viken Handelseiendom AS	43 832
SUM ANDRE INNETEKTER	45 926

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har hverken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket X for kr 1 914, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 766.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-139 461
Tilleggstjenster fra OBOS	-13 860
SUM KONSULENTHONORAR	-153 321

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-182 181
Drift/vedlikehold VVS	-14 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 650
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 931
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 198
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 350
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-346 749

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-112 984
Renovasjonsavgift	-103 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-216 171

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 304
Fjernvarme	-179 446
SUM ENERGI / FYRING	-220 751

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Lyspærer og sikringer	-3 042
Vaktmestertjenester	-108 175



Renhold ved firmaer	-72 917
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 914
Porto	-458
Bank- og kortgebyr	-2 949
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 955

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 178
SUM FINANSINNTEKTER	3 965

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 882
Andre rentekostnader	-88
SUM FINANSKOSTNADER	-79 970

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-2 411 414
Nedbetalt tidligere	415 695
Nedbetalt i år	82 566
	-1 913 153
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 913 153



NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-35 195
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 195

Annen informasjon om sameiet

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6617057. 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 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.

Energimerking

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