



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 723  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GABELSGT 27  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 980094723

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	572 690	656 460
Annen driftsinntekt			5 861 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>572 690</b>	<b>6 517 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 920 745	682 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 920 745</b>	<b>682 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 348 055</b>	<b>5 835 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	10	2 225	813
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 225</b>	<b>813</b>
Annen finanskostnad	11	36 190	41 590
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 190</b>	<b>41 590</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 965</b>	<b>-40 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 382 020	5 794 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	12	143 073	136 426
Sum fordringer		143 073	136 426
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	3 529 992	5 710 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 529 992	5 710 241
Sum omløpsmidler		3 673 065	5 846 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 673 065</b>	<b>5 846 667</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		932 278	1 010 885
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>932 278</b>	<b>1 010 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	15	<b>932 278</b>	<b>1 010 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		375 560	124 762
Annen kortsiktig gjeld	16	303 226	1 266 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>678 786</b>	<b>1 391 760</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 611 064</b>	<b>2 402 645</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 611 064</b>	<b>2 402 645</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 912201

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 094 723  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GABELSGT 27  
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.09.2022



Organisasjonsnr: 980 094 723  
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	572 690	656 460
Annen driftsinntekt			5 861 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>572 690</b>	<b>6 517 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 920 745	682 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 920 745</b>	<b>682 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 348 055</b>	<b>5 835 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	10	2 225	813
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 225</b>	<b>813</b>
Annen finanskostnad	11	36 190	41 590
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 190</b>	<b>41 590</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 965</b>	<b>-40 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 382 020	5 794 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>



Organisasjonsnr: 980 094 723  
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	12	143 073	136 426
Sum fordringer		143 073	136 426
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	3 529 992	5 710 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 529 992	5 710 241
Sum omløpsmidler		3 673 065	5 846 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 673 065</b>	<b>5 846 667</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	0	0
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		932 278	1 010 885
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>932 278</b>	<b>1 010 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15</b>	<b>932 278</b>	<b>1 010 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		375 560	124 762
Annen kortsiktig gjeld	16	303 226	1 266 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>678 786</b>	<b>1 391 760</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 611 064</b>	<b>2 402 645</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 611 064</b>	<b>2 402 645</b>



Organisasjonsnr: 980 094 723  
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sam-eier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Sameiet har i 2020 solgt en vaktmester leilighet, seksjon 12. Av salgssum kr 5 861 516 er det i regnskapet 2020 avsatt kr 1 250 000 til fordeling på seksjonene 1-11. Dette iht. vedtak i ekstraordinært årsmøte 5 mai 2021. Ref. note 15 og 17. I samme møte ble det vedtatt en investeringsplan for resterende beløp av salgssum. Disse kostnadene påløper i 2021 regnskapet. Lønnskostnader Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00



## Note

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		43391.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6118.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		49509.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

**Boligsameiet Gabels gate 27**

Tid: 7. juni 2022, kl. 18:00

Sted: Hammersborg Torg 1, Oslo



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Gabels gate 27

Tid: 7. juni 2022, kl. 18:00

Sted: Hammersborg Torg 1, Oslo

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

## SAKSLISTE

1. Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Antall stemmeberettigede
  - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
  - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
  - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskapet for 2021
4. Godkjenning av styrehonorar
5. Valg av revisor
6. Andre saker
  - 6.1 Forslag fra seksjonseier Thomas Eide Gunnerud re parkeringsarealer
7. Valg

Oslo, 31.05.2022  
Boligsameiet Gabels gate 27



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

**Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

**Sak 3: Årsregnskapet for 2021**

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd 1382 020.- overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

**Sak 4: Godkjenning av styrehonorar**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 0.

**Sak 5: Valg av revisor**

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.



## Sak 6: Andre saker

### 6.1 Forslag fra seksjonseier Thomas Eide Gunnerud re parkeringsarealer:

Oppgradering av parkeringsarealene/fasilitetene, herunder avrette forsiden, legge belegningsstein (som allerede er der) utenfor inngangene på nytt og asfaltere inn/ut.

#### *Styrets innstilling:*

Styret vil i forbindelse med etablerings av ladestolper foran bygget besørge avretting av parkeringsarealet. Det planlegges ikke asfaltering. Hva gjelder belegningsstein så foreslår styret at dette legges inn i plan og budsjett for 2023 pga. øvrige prosjekter som gjennomføres inneværende år.

#### *Forslag til vedtak:*

Styret fortsetter sitt arbeid med vedlikehold av utvendig areal, herunder parkeringsdekket. Belegningsstein søkes utbedret / byttet ut

## Sak 7: Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlem

7.3 Valg av styremedlem

7.4 Valg av varamedlem



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021 Boligsameiet Gabelsgate 27

### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 7. juni 2021 fikk styret følgende styresammensetning:

Jørgen E. Arnesen	styreleder	- til 2022
Gunnar Slipsager	styremedlem	- til 2022
Erling Ulltveit	styremedlem	- til 2022
Thomas Eide Gunnerud	varamedlem	- til 2022

### Likestilling

Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 0 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet/Sameiet/Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Knut Thorseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS for regnskapsåret 2021.

Bygårdsservice AS leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og brøyting/snømåking.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Gabels gate 27A samt Gabels gate 27B i Oslo kommune med gnr. 211, bnr. 115. Gården er fullverdiforsikret.

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Arbeid med grøntanlegg og ny plen (pågående)
- Heisprosjekt; søknad, godkjenning, innhenting av tilbud mv. (forventet igangsatt etter ferien 2022)
- Generelle utbedringer og alminnelig vedlikehold av eiendommen
- Etablering av ladestasjoner bak bygget, og planlegging av ladestasjoner foran bygget
- Korrespondanse med naboer, advokater ifm. oppmåling og disputt med naboer ved grenselinje mellom GG25 og GG27
- Reparasjon og service på varmeanlegg (bergvarme)
- Langtidsplanlegging og vedlikeholdsbudsjett
- Øvrige løpende oppfølginger av sameiet og det som står i naturlig sammenheng med dette

Det har vært 3 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

*Dokumentet er elektronisk signert*



*I perioden er det ikke betalt ordinært styrehonorar eller noen godtgjørelser til styrets medlemmer.*

#### **Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

#### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses å være bra.

#### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

#### **Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 1.382.020. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 30. mai 2022

.....

Jørgen E. Arnesen, Styreleder

.....

Erling Ulltveit, Styremedlem

.....

Gunnar Slipsager, Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Styrets årsbere...

Name Date  
**Ulltveit, Erling** 2022-05-30

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Ulltveit, Erling

Name Date  
**Slipsager, Gunnar** 2022-05-30

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Slipsager, Gunnar

Name Date  
**Arnesen, Jørgen Nicolai Eide** 2022-05-30

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Arnesen, Jørgen Nicolai  
Eide



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

**Årsoppgjør**rapport

---

**Boligsameiet Gabelsgt 27**  
**2021**

---

Boligsameiet Gabelsgt 27 Org.nr. 980094723

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2021

Boligsameiet Gabelsgt 27  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	572 690	656 460	575 000	575 000
Andre inntekter		0	5 861 516	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>572 690</b>	<b>6 517 976</b>	<b>575 000</b>	<b>575 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	7 373	5 914	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		44 052	43 313	44 000	45 000
Andre honorarer	4	175 575	43 434	0	0
Forsikringspremier		68 530	60 398	70 000	76 000
Energikostnader		153 782	57 655	100 000	102 000
Kommunale avgifter	5	160 689	155 524	164 000	161 000
Andre driftskostn. eiendom	6	194 529	217 388	203 000	208 000
Driftskostnader administrasjon	7	7 541	5 131	7 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	1 100 729	87 060	3 870 000	155 000
Andre kostnader	9	7 945	6 818	8 000	8 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 920 745</b>	<b>682 634</b>	<b>4 473 000</b>	<b>772 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 348 055</b>	<b>5 835 342</b>	<b>-3 898 000</b>	<b>-197 000</b>
Finansinntekter	10	2 225	813	0	0
Finanskostnader	11	36 190	41 590	35 000	38 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-33 964</b>	<b>-40 777</b>	<b>-35 000</b>	<b>-38 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 382 020</b>	<b>5 794 565</b>	<b>-3 933 000</b>	<b>-235 000</b>

Resultatrapport 2021 for Boligsameiet Gabelsgt 27

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2021

**Boligsameiet Gabelsgt 27**  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	12	143 073	136 426
Bankinnskudd og kontanter	13	3 529 992	5 710 241
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 673 065</b>	<b>5 846 667</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 673 065</b>	<b>5 846 667</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Uttak eier		-1 250 000	-1 250 000
Annen egenkapital		4 694 022	4 694 022
Årets resultat		-1 382 020	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 14</b>		<b>2 062 002</b>	<b>3 444 022</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		932 278	1 010 885
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	15	<b>932 278</b>	<b>1 010 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		0	6 476
Påløpte rentekostnader		1 628	1 643
Leverandørgjeld		375 560	124 762
Annen kortsiktig gjeld	16	301 598	1 258 879
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>678 786</b>	<b>1 391 761</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 611 064</b>	<b>2 402 646</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 673 065</b>	<b>5 846 667</b>

OSLO,  
Styret for Boligsameiet Gabelsgt 27

Jørgen Nicolai Eide Arnesen  
Styrets leder

Gunnar Slipsager  
Styremedlem

Erling Ulltveit  
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Boligsameiet Gabelsgt 27

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Lønnskostnader

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Felleskostnader fakturert	486 170	491 760
Garasjeleie- og parkering	24 600	26 100
Innkrevning av kapital	0	79 260
Kabel TV	61 920	59 340
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>572 690</b>	<b>656 460</b>

### Note 3 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	7 373	5 914
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 373</b>	<b>5 914</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 4 Andre Honorarer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juridisk honorar BD	68 850	36371
Juridisk honorar andre	28 906	0
Teknisk honorar	77 819	7 063
<b>Sum andre honorar</b>	<b>175 575</b>	<b>43 434</b>
<b>Note 5 Kommunale avgifter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avløps-, kloakkavgift	47 604	53 556
Feieavgift	2 993	4 408
Renovasjonsavgift	61 991	61 377
Vannavgift	48 101	36 183
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>160 689</b>	<b>155 524</b>
<b>Note 6 Andre driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Containerleie/tømming	7 450	19 700
Driftsmateriell	1 122	4 000
Dugnad, kostnader	292	0
Kabel-tv/internett	64 581	63 501
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	890
Møbler og utstyr til fellesrom	419	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	4 244
Tilleggstjenester vaktmester	1 600	7 059
Trappevask/renhold	0	2 400
Vaktmestertjeneste, fast	119 065	115 594
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>194 529</b>	<b>217 388</b>
<b>Note 7 Driftskostnader administrasjon</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 249	2 083
Ikke fradragsberettigede gaver	0	573
IT kostnader	5 179	2 339
Porto	113	137
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>7 541</b>	<b>5 131</b>
<b>Note 8 Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annet material.kj for rep/ved.h	1 595	0
Annet rep. og vedlikehold	40 946	4 990
Brannvernustyr	0	603
Elektrikerarbeid	11 277	4 804
Gartnerarbeid - grøntanlegg	78 350	2 899
Porttelefon	214 738	0
Prosjekt infrastruktur ladestasjoner	724 030	0
Rørleggerarbeid	0	47 938
Vedlikehold og rep. bygning	29 793	25 826
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>1 100 729</b>	<b>87 060</b>
<b>Note 9 Andre kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre kostnader	720	236
Bank og kortgebyr	7 225	6 370
Møtekostnad for styret	0	212
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>7 945</b>	<b>6 818</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 10 Finansinntekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renteinntekter av bankinnskudd	2 053	734
Renter kundefordringer	172	79
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 225</b>	<b>813</b>
<b>Note 11 Finanskostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Morarenter	1 193	196
Rentekostnader DNB 88473	34 997	41 394
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>36 190</b>	<b>41 590</b>
<b>Note 12 Kortsiktige fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	0	-3 161
Kunderestanse	0	6 476
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>3 315</b>
Leverandører - til gode	3 760	0
Periodisering forsikring	72 451	68 530
Periodisering kabel TV	66 862	64 581
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>143 073</b>	<b>133 111</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>143 073</b>	<b>136 426</b>
<b>Note 13 Kontanter og bankinnskudd</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankinnskudd DNB 46557	-55	55
Bankinnskudd Nordea 30190	3 530 047	5 710 186
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>3 529 992</b>	<b>5 710 241</b>
<b>Note 14 Egenkapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	4 694 022	4 694 022
Uttak eier	-1 250 000	-1 250 000
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>3 444 022</b>	<b>3 444 022</b>
Årets resultat	-1 382 020	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>2 062 002</b>	<b>3 444 022</b>
<b>Note 15 Langsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån DNB 88473	932 278	1 010 885
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>932 278</b>	<b>1 010 885</b>
Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 496 475,71 pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Renten pr. 1 mars 2022 er 3,95% p.a. Lånet betales over 4 terminer i året, og løper til 2031.		
<b>Note 16 Kortsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre påløpte kostnader	47 838	8 879
Gjeld til sameiere	250 000	1 250 000
Leverandører motkonto til gode	3 760	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>301 598</b>	<b>1 258 879</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## 2021 Årsoppgjør...

Name  
**Slipsager, Gunnar**

Date  
**2022-05-30**

Identification

 **Slipsager, Gunnar**

Name  
**Arnesen, Jørgen Nicolai Eide**

Date  
**2022-05-30**

Identification

 **Arnesen, Jørgen Nicolai Eide**

Name  
**Ulltveit, Erling**

Date  
**2022-05-30**

Identification

 **Ulltveit, Erling**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Boligsameiet Gabelsgt 27

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Gabelsgt 27s årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 382 020. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: Y4ZPE-M1VZ1-0A3JU-2DC4I-S7UYF-1AN7P



Revisors beretning 2021 for Boligsameiet Gabelsgt 27

*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 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>.

Oslo, 31. mai 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 14ZPE-M1VZ1-CA3JU-2DC4I-S7UYF-IAHTP



# 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."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-31 17:15:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y4ZPE-M1VZ1-OA3JU-2DC4I-S7UYF-IANTP

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>



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift