



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 278 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 505 736	1 487 292
Sum inntekter		1 505 736	1 487 292
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 225 541	1 219 508
Sum kostnader		1 294 001	1 287 968
Driftsresultat		211 735	199 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 830	15 973
Sum finansinntekter		17 830	15 973
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 830	15 973
Ordinært resultat før skattekostnad		229 565	215 297
Ordinært resultat etter skattekostnad		229 565	215 297
Årsresultat		229 565	215 297
Totalresultat		229 565	215 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 565	215 297
Sum overføringer og disponeringer		229 565	215 297



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			
Andre fordringer		31 610	30 813
Sum fordringer		31 610	30 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 840	353 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 840	353 504
Sum omløpsmidler		435 450	384 316
SUM EIENDELER		435 450	384 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		374 184	286 784
Sum opptjent egenkapital		374 184	286 784
Sum egenkapital		374 184	286 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 554	93 947
Annen kortsiktig gjeld		1 712	3 585
Sum kortsiktig gjeld		61 266	97 532
Sum gjeld		61 266	97 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		435 450	384 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440730

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 278 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 505 736	1 487 292
Sum inntekter		1 505 736	1 487 292
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 225 541	1 219 508
Sum kostnader		1 294 001	1 287 968
Driftsresultat		211 735	199 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 830	15 973
Sum finansinntekter		17 830	15 973
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 830	15 973
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		229 565	215 297
Årsresultat		229 565	215 297
Totalresultat		229 565	215 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 565	215 297
Sum overføringer og disponeringer		229 565	215 297



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 610	30 813
Sum fordringer		31 610	30 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 840	353 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 840	353 504
Sum omløpsmidler		435 450	384 316
SUM EIENDELER		435 450	384 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		374 184	286 784
Sum opptjent egenkapital		374 184	286 784



Sum egenkapital	374 184	286 784
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	59 554	93 947
Annen kortsiktig gjeld	1 712	3 585
Sum kortsiktig gjeld	61 266	97 532
Sum gjeld	61 266	97 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	435 450	384 316



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

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 E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. mai 2021 kl. 18:00 på Kafe Ås

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet 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 E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 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 avgis stemmer etter brøk.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27
avholdes tirsdag 25. mai 2021 kl. 18:00 på Kafe Ås.

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

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Ås, 13.04.2021

Styret i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Even Bratberg/s/ Pål Magnus Løken/s/ Joakim Nordin/s/

Ingebjørg Standal/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

			Valgperiode
Leder	Even Bratberg	Rådhusplassen 25	2019-2021
Styremedlem	Pål Magnus Løken	Hammerstads Gate 23 E	2020-2022
Styremedlem	Joakim Nordin	Sognaveien 9 A	2020-2022
Styremedlem	Ingebjørg Standal	Rådhusplassen 25	2019-2021
Varamedlem	Oddmund Hansen	Rådhusplassen 25	2020-2021
Varamedlem	Frode Kjosavik	Suhms Gate 32	2020-2021

Valgkomiteen

Esther Fossum	Rådhusplassen 25
Finn Måge	Rådhusplassen 25

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Sameiet består av 32 seksjoner.

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999278183, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Rådhusplassen 15-27

Gårds- og bruksnummer:
42 318

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.

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 har ingen fast 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt tre ordinære styremøter i 2020 samt løpende kontakt utenom styremøtene. Vi har ivare tatt driften av sameiet på best mulig måte og fulgt med på budsjett, økonomi og løpende utgifter.

Av saker i meldingsåret kan nevnes oversvømmelse i maskinrommet som etter hvert utvidet seg til mye av kjellerområdet, dvs. korridor, sykkelbod og deler av bodområdet til

Samskipnaden. Ved hjelp av vaktmestere, firmaet Akershus Miljø og Ås kommune (teknisk etat) fikk vi skaden under kontroll og med opprensing og vask. Årsaken viste seg å være tilbakeslag pga. tett avløpsrør fra gammelt fett osv, og kommunen tok kostnaden med oppsteking og reingjøring. Nå gjenstår bare gulvmaling av korridor.

Vi har også hatt andre problemer med andre gamle avløpssystemet idet vi har foretatt oppsteking spyling av avløp fra gammelt fyrrom. Dette arbeidet er ikke avsluttet idet deler av avløpet er slik skadet at det må legges inn en 'strømpe' som alternativ til oppgigging, noe som er et større arbeid.

Etter den årlige brannvarslingskontrollen må vi forbedre brannvarslingen med montering av flere alarmklokker i Rådhusplassen 25 og 15. I tillegg må Dardo-sentralen skiftes, dvs. et system for automatisk kontroll av nødlysarmaturer. Dette arbeidet, som skal utføres av Ås Elektriske, er p.g.a. korona blitt noe forsinket, men skal gjennomføres våren 2021.

Vi har hatt en gjennomgang av forsikringskostnadene og fått tilbud fra tre selskaper, og endte opp med Gjensidige som ga det beste totaltilbudet, og det er også selskapet vi har i dag.

I budsjettet for 2021 har styret vedtatt en justering av fellesutgiftene for Bolig 1 og 2, for hybler og garasjen.

Sameiet har fornyet fellesavtalen med TeleNor og har fått installert nye og oppdaterte TV-dekodere.

For til enhver tid å oppnå de beste strømvtaler har styret gitt OBOS fullmakt til å forhandle og inngå avtale om kraftleveranse til sameiet.

Det er montert vannkran i garasjen, noe som vil gjøre det enklere å rengjøre garasjegulvet.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 505 736.

Andre inntekter kr. 18 444 består i hovedsak av innbetaling fra en seksjonseier i forbindelse med en lekkasje.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 294 001.

Dette er kr 170 369 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi/fyring og kommunale avgifter, og mindre benyttede midler til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 229 565 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 374 184.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 233 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Kommunale avgifter i AS kommune

Det er budsjettert med en økning sammenlignet for 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27.

Lån

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 har ingen lån.

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 en økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr 229.565. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 (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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21

Q156 Oslo, Norge Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro: Organisasjonsnr:

8397.05.05914 975 800 679 mva



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 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 øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. april 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0156 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20



RÅDHUSPLASSEN 11-27 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 999 278 183, KUNDENR. 4384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 487 292	1 487 292	1 487 000	1 583 000
Andre inntekter	3	18 444	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 505 736	1 487 292	1 487 000	1 583 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-12 000
Styreonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 563	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 865	-88 560	-91 670	-93 700
Konsulenthonorar	7	-13 378	-13 225	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-193 217	-75 576	-205 000	-233 000
Forsikringer		-138 991	-124 021	-128 500	-144 000
Kommunale avgifter	9	-111 334	-117 058	-137 700	-139 000
Energi/fyring	10	-199 650	-321 841	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 136	-117 066	-121 000	-127 000
Andre driftskostnader	11	-350 095	-357 598	-366 500	-377 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 294 001	-1 287 968	-1 464 370	-1 562 200
DRIFTSRESULTAT		211 735	199 324	22 630	20 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 830	15 973	2 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 830	15 973	2 000	1 000
ÅRSRESULTAT		229 565	215 297	24 630	21 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		229 565	215 297		



RÅDHUSPLASSEN 11-27 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 999 278 183, KUNDENR. 4384

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	1 546
Forskuddsbetalte kostnader		31 540	29 267
Driftskonto OBOS-banken		187 565	38 284
Sparekonto OBOS-banken		216 275	315 219
SUM OMLØPSMIDLER		435 450	384 316
SUM EIENDELER		435 450	384 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	374 184	286 784
SUM EGENKAPITAL		374 184	286 784
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 473	3 346
Leverandørgjeld		59 554	93 947
Annen kortsiktig gjeld	14	239	239
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 266	97 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		435 450	384 316
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 13.04.2021

Styret i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Even Bratberg/s/
Styrets leder

Pål Magnus Løken/s/

Joakim Nordin/s/

Ingebjørg Standal/s/

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonert lokale	577 284
Felleskostnader	430 092
Felleskostnader	312 780
Felleskostnader	140 136
Garasje	27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 487 292

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lekkasje	18 444
SUM ANDRE INNETEKTER	18 444

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken 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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 968
Andre konsulentonorarer	-4 410
SUM KONSULENTHONORAR	-13 378

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 026
Drift/vedlikehold VVS	-55 466
Drift/vedlikehold elektro	-17 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 929
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 883
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 365
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 350
Kostnader dugnader	-594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-193 217

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 369
Feieavgift	-5 660
Renovasjonsavgift	-52 305
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 334

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 942
Fjernvarme	-130 709
SUM ENERGI / FYRING	-199 650

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-200 887
Renhold ved firmaer	-115 432



Snørydding	-29 511
Trykksaker	-408
Porto	-574
Bank- og kortgebyr	-2 755
Velferdskostnader	-527
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-350 095

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	65
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 056
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-36
Andre renteinntekter	16 745
SUM FINANSINNTEKTER	17 830

NOTE: 13**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	IB 01.01.20	Res. 2020	UB 31.12.20
B1	99 321	45 016	144 337
B2	-14 502	-22 156	-36 658
GA	-6 701	-6 261	-12 962
HY	61 855	35 106	96 961
NÆ	146 810	177 860	324 670
Utbetalt til NÆ		-142 165	-142 165
Sum	286 783	87 400	374 184

SUM OPPTJENT EGENKAPITAL **374 184**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

0	160
Fakturagebyr	-35
Gebyrer	-364
ÅSSENT	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-239



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Eierseksjonssameiet Rådhusplassen 11-27, Ås.

Valgkomiteen, som har bestått av Finn Måge og Esther Fossum, legger fram følgende forslag til Årsmøtet 2021:

Styreleder:

Even Bratberg.

På valg i 2021. Gjenvalg

Styremedlem:

Finn Måge.

Ny

Styremedlem:

Pål Magnus Løken.

Ikke på valg i 2021.

Styremedlem:

Joakim Nordin.

Ikke på valg i 2021.

Varamedlem for ett år:

Kirsten Molteberg, ny

Varamedlem for ett år:

Frode Kjosavik, gjenvalg

Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Alle som er på valg i 2021, er spurt, og har sagt seg villig til å stille til det verv de er foreslått til.

Ås, 15. april 2021


Esther Fossum


Finn Måge



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 har avtale om vaktmestertjeneste med Newsec Drift AS. Newsec Drift kan kontaktes på telefon 06760.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for vaktmestertjenester når dette bestilles privat.

Renhold

Det utføres av Rydje Renhold Oslo/Akershus AS.

Parkering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Sameiet har imidlertid parkeringskjeller der flere av seksjonseierne har egne parkeringsplasser.

Nøkler

Systemnøkkel skal bestilles skriftlig hos forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning as. Nye nøkler og bestillingsomkostninger betales i sin helhet av bestiller. Telefon sentralbordet 22 86 55 00 eller e-postadresse: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

Kabel-TV

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside: www.telenor.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82218874. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014: Omtekking av tak på vestre og nordre fløy.





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)





STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8