



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 723
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GABELSGT 27
Forretningsadresse: Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	653 190	680 160
Annen driftsinntekt			-7 071
Sum inntekter		653 190	673 089
Kostnader			
Lønnskostnad	3	49 509	73 969
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	546 053	518 165
Sum kostnader		595 562	592 134
Driftsresultat		57 628	80 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	907	819
Sum finansinntekter		907	819
Annen finanskostnad	11	50 786	51 107
Sum finanskostnader		50 786	51 107
Netto finans		-49 879	-50 288
Ordinært resultat før skattekostnad		7 749	30 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 749	30 667
Årsresultat		7 749	30 667
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 749	30 667
Sum overføringer og disponeringer		7 749	30 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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	12	124 459	126 989
Sum fordringer		124 459	126 989
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	15 048	95 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 048	95 395
Sum omløpsmidler		139 507	222 384
SUM EIENDELER		139 507	222 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 100 544	-1 108 293
Sum opptjent egenkapital		-1 100 544	-1 108 293
Sum egenkapital	14	-1 100 544	-1 108 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 085 410	1 154 487
Sum annen langsiktig gjeld		1 085 410	1 154 487
Sum langsiktig gjeld	15	1 085 410	1 154 487
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 895	142 135
Annen kortsiktig gjeld	16	42 747	34 055
Sum kortsiktig gjeld		154 642	176 190
Sum gjeld		1 240 052	1 330 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 508	222 384



Styrets Årsmelding for 2019

Boligsameiet Gabelsgate 27

Styrets sammensetning 2019

Fra 5. juni 2019 - 5 juni 2020

Styreleder: Gunnar Slipsager
Styremedlem: Jan Esben Leborg
Styremedlem: Beate Arnestad
Varamedlem: Thomas Eide Gunnerud

Virksomhetens art

Virksomheten dreier seg om økonomisk administrasjon av boligsameiet Gabelsgate 27 der formålet ikke er overskudd, men en forsvarlig drift. Inntekter vil alltid kunne tilpasses kostnader og fortsatt drift vil alltid være mulig og forutsatt i årsregnskapet for 2019. Årsregnskapet gir et korrekt bilde av boligsameiets virksomhet, stilling og resultat for 2019. Det er ikke oppstått forhold i inneværende år som påvirker fjoråret.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlige møter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker.
Diskusjoner vedr. fellesarealer herunder:

1. Ladestasjoner til elbiler og sykkelbod.
2. Fastsettelse av grenselinjer utført 2019 av PBE
3. Vurdering av heisløsninger
4. Vurdering av Finansieringsløsninger for fremtidige prosjekter.
5. Beskjæring av Lindetre utført av Oslo kommune utført 2019
6. Langtidsplanlegging
7. Reseksjonering av vaktmesterleiligheten heretter kalt seksjon 12.
8. Ny vaktmestertjeneste høsten 2019.
9. Løpende oppfølging av oppgaver i Sameiet.
10. Lagring av dekk.

Likestilling

Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt nyansettelser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Brækhus Eiendom AS og revisjon er RSM Norge AS.



Ansatte

Det var en deltidsansatt vaktmester i boligsameiet frem til 1. oktober 2019.

Arbeidsmiljø.

Stillingen krever ikke spesielle krav til arbeidsmiljø ut over ivaretagelse av sikkerhet og trivsel.

Påvirkning av ytre miljø.

Oppvarming skjer ved jordvarme. Noen leiligheter har peis/ovn som er i bruk fra tid til annen. Det tekniske fyringsanlegg er av nyere dato fra 2014 og sameiet har serviceavtale. Anlegget er godt vedlikeholdt.

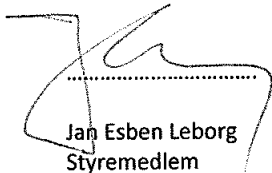
Økonomi.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

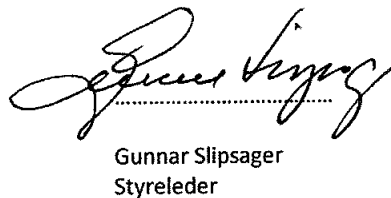
Årsregnskap 2019 viser et lite overskudd og sameiets egenkapital er negativ. Dette skyldes lån i forbindelse med jordvarmeanlegget.

Styret vurderer sameiets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen, herunder blant annet vaktmesterleiligheten og fellesarealer.

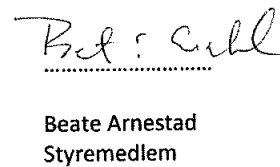
Oslo den 20. mai 2020



Jan Esben Leborg
Styremedlem



Gunnar Slipsager
Styreleder



Beate Arnestad
Styremedlem

Thomas Eide Gunnerud
Varamedlem



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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

Til årsmøtet i Boligsameiet Gabelsgt 27

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Gabelsgt 27s årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 749. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 DokumentID: TFEZJ-YZ5NC-VEFFHW-6VCYJ-PV4H0-ZZED6



Revisors beretning 2019 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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2020
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: TFE2J-YZ5NC-VEFFHW-6VCYJ-PV4H0-ZZED6



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: 193.71.xxx.xxx

2020-05-25 13:37:30Z



Penneo Dokument nøkkel: TFEZJ-YZ5NC-VEFHW-6VCYJ-PV4H0-Z2ED6

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>



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 lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen 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.

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

	2019	2018
Felleskostnader fakturert	475 560	475 560
Garasjeleie- og parkering	27 000	27 000
Husleie fakturert	90 000	120 000
Kabel TV	60 630	57 600
Sum fellesutgifter	653 190	680 160

Note 3 Lønnskostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	5 552	7 614
Arbeidsgiveravgift feriepenger	566	1 637
Korr.av feil avsetning tidl. år	0	5 048
Lønn til fast ansatte	39 375	54 000
Feriepenger	4 016	5 670
Sum lønnskostnader	49 509	73 969

Selskapet hadde 1 deltidsansatt vaktmester i perioden januar –september. Feriepenger opptjent 2019, ble utbetalt ifm. sluttoppgjør. Stillingens størrelse medførte ingen forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i 2019.

Note 4 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	11 441	8 750
Sum revisjonshonorar	11 441	8 750

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.



Note 5 Kommunale avgifter

	2019	2018
Avløps-, kloakkavgift	48 465	44 266
Feie avgift	4 772	4 772
Renovasjonsavgift	58 678	53 932
Vannavgift	32 743	29 914
Sum kommunal avgifter	144 659	132 884

Note 6 Andre driftskostnader

	2019	2018
Driftsmateriell	818	3 494
Kabel-tv/internett	62 361	60 480
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 113	1 134
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 645	0
Snøbrøyting og strøing	179	1 234
Tilleggstjenester vaktmester	500	0
Vaktmestertjeneste, fast	23 438	0
Verktøy og redskaper	0	539
Sum andre driftskostnader eiendom	90 053	66 881

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 047	1 933
Ikke fradragsberettigede gaver	1 810	0
IT kostnader	2 270	1 952
Kontingent HL	0	990
Kurs for styremedlemmer	0	1 400
Porto	454	699
Trykksaker, kopiering	0	630
Sum driftskostnader administrasjon	6 581	7 604

Note 8 Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
Annet materiale kjøpt for rep/vedl.hold	0	7 234
Annet rep. og vedlikehold	11 405	7 238
Elektrikerarbeid	3 438	24 688
Gartnerarbeid - grøntanlegg	967	2 450
Sum reparasjoner og vedlikehold	15 810	41 610

Note 9 Andre kostnader

	2019	2018
Andre kostnader	70	59
Bank og kortgebyr	6 436	4 864
Kostnader gen.fors/årsmøter	1 913	0
Omkostninger ifm. inkasso	70	0
Øre-/kroneavrunding	-2	0
Sum andre kostnader	8 487	4 923

Note 10 Finansinntekter

	2019	2018
Renteinntekter av bankinnskudd	626	780
Renter kundefordringer	281	38
Sum finansinntekter	907	819



Note 11 Finanskostnad

	2019	2018
Morarenter	1 360	78
Rentekostnader DNB 88473	49 426	51 029
Sum finanskostnader	50 786	51 107

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	-3 702	7 206
Kunderestanse	3 702	3 194
Kundefordringer	0	10 400
Periodisering forsikring	60 958	54 228
Periodisering kabel TV	63 501	62 361
Andre kortsiktige fordringer	124 459	116 589
Sum kortsiktige fordringer	124 459	126 989

Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bank for skattetrekk Nordea	0	3 475
Bankinnskudd DNB 46557	55	55
Bankinnskudd Nordea 30190	14 993	91 865
Sum kontanter og bankinnskudd	15 048	95 395

Note 14 Egenkapital

	2019	2018
Udekket tap	-1 108 293	-1 108 293
Sum egenkapital 01.01	-1 108 293	-1 108 293
Årets resultat	7 749	0
Sum egenkapital 31.12	-1 100 544	-1 108 293

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Langsiktig gjeld

	2019	2018
Lån DNB 88473	1 085 410	1 154 487
Sum langsiktig gjeld	1 085 410	1 154 487

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 690 741,20, 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. 31.12.19 er 4,55% p.a. Lånet betales over 12 terminer i året, og løper til 2031.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	36 743	18 748
Forskuddstrekk	0	2 160
Påløpt aga av ferielønn	0	799
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1 275
Skyldige feriepenger	0	5 670
Sum annen kortsiktig gjeld	36 743	28 653