



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 174 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: CENTRUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 358 546	4 091 824
Sum inntekter		4 358 546	4 091 824
Kostnader			
Lønnskostnad		131 216	131 215
Annen driftskostnad		5 535 209	7 770 108
Sum kostnader		5 666 425	7 901 323
Driftsresultat		-1 307 879	-3 809 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 260	34 227
Sum finansinntekter		34 260	34 227
Annen finanskostnad		171 037	35 197
Sum finanskostnader		171 037	35 197
Netto finans		-136 777	-970
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 444 656	-3 810 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 444 656	-3 810 469
Årsresultat		-1 444 656	-3 810 469
Totalresultat		-1 444 656	-3 810 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 444 656	-3 810 469
Sum overføringer og disponeringer		-1 444 656	-3 810 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		8 200	210
Andre fordringer		90 207	17 785
Sum fordringer		98 406	17 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 388 022	2 189 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 388 022	2 189 848
Sum omløpsmidler		2 486 429	2 207 843
SUM EIENDELER		2 486 429	2 207 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 959 773	2 515 118
Sum opptjent egenkapital		-3 959 773	-2 515 118
Sum egenkapital		-3 959 773	-2 515 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 021 385	3 970 736
Sum annen langsiktig gjeld		6 021 385	3 970 736
Sum langsiktig gjeld		6 021 385	3 970 736
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 122	695
Leverandørgjeld		65 406	601 908
Annen kortsiktig gjeld		358 289	149 621
Sum kortsiktig gjeld		424 817	752 224
Sum gjeld		6 446 202	4 722 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 486 429	2 207 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 561972

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 174 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: CENTRUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 358 546	4 091 824
Sum inntekter		4 358 546	4 091 824
Kostnader			
Lønnskostnad		131 216	131 215
Annen driftskostnad		5 535 209	7 770 108
Sum kostnader		5 666 425	7 901 323
Driftsresultat		-1 307 879	-3 809 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 260	34 227
Sum finansinntekter		34 260	34 227
Annen finanskostnad		171 037	35 197
Sum finanskostnader		171 037	35 197
Netto finans		-136 777	-970
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 444 656	-3 810 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 444 656	-3 810 469
Årsresultat		-1 444 656	-3 810 469
Totalresultat		-1 444 656	-3 810 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 444 656	-3 810 469
Sum overføringer og disponeringer		-1 444 656	-3 810 469



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		8 200	210
Andre fordringer		90 207	17 785
Sum fordringer		98 406	17 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 388 022	2 189 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 388 022	2 189 848
Sum omløpsmidler		2 486 429	2 207 843
SUM EIENDELER		2 486 429	2 207 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 959 773	2 515 118
Sum opptjent egenkapital		-3 959 773	-2 515 118



Sum egenkapital	-3 959 773	-2 515 118
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 021 385	3 970 736
Sum annen langsiktig gjeld	6 021 385	3 970 736
Sum langsiktig gjeld	6 021 385	3 970 736
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 122	695
Leverandørgjeld	65 406	601 908
Annen kortsiktig gjeld	358 289	149 621
Sum kortsiktig gjeld	424 817	752 224
Sum gjeld	6 446 202	4 722 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 486 429	2 207 843



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Centrum Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 7486





Velkommen til årsmøte i Centrum Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7486>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Centrum Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kenneth Wagenius og Anita Uberoi er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 444 656 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7486 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beata Eva Petrovski
- Mats Jørgen Skaslien

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Edward Chow
- Odd Eldrup Olsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Uberoi
- Kenneth Wagenius



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frid-Karin Nilsen	Osterhaus' Gate 16 E
Styremedlem	Svein Erling Aarseth	Landingsveien 132
Styremedlem	Edward Chow	Kirkeveien 51
Styremedlem	Odd Eldrup Olsen	Rådhusgata 24
Styremedlem	Matti Pedersen	Tårnveien 3
Varamedlem	Anita Uberoi	Osterhaus' Gate 16 C
Varamedlem	Kenneth Wagenius	Osterhaus' Gate 16 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Centrum Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Centrum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986174990, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Osterhaus` Gate 16A
Osterhaus` Gate 16B
Osterhaus` Gate 16C
Osterhaus` Gate 16D
Osterhaus` Gate 16E
Osterhaus` Gate 16F
Osterhaus` Gate 16G

Gårds- og bruksnummer:

208 510

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

Centrum Boligsameie 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

HMS og brannvern

Branninstruks er gjort tilgjengelig i alle oppganger og på sameiets informasjons- og kommunikasjonssystem, Vibbo. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i disse. Styret har rutiner ved brannalarm. Det gjennomføres årlig test av brannsystemet. Det sendes årlig ut informasjon angående brannvern og seksjonseiers samt beboers plikter ift. å sikre at utstyr er på plass og vedlikeholdt. Utleiere er ansvarlig for å informere og følge opp leietager slik at test og tilsyn av utstyr utføres. Brannslangen under kjøkkenvasken er ikke lenger godkjent og vi anbefaler seksjonseiere å anskaffe godkjent slukningsutstyr. Styret følger opp feilmeldinger fra det felles brannvarslingssystemet. Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesområder, eller å gjensette gjenstander på fellesarealer, da dette utgjør en brannfare.

Rehabilitering av fasaden ble ferdigstilt i mars 2021. Rambøll var byggherrens (styret) representant og fulgte opp entreprenøren med tanke på HMS. Det ble ikke rapportert om HMS-hendelser på byggeplassen. I løpet av 2021 ble lekeplassen fornyet med nytt lekestativ og ny myk asfalt. Ved inngangspartiet var det en murstenspipe, som utgjorde en HMS risiko. Dette ble tatt opp med eier av Osterhausgate 14, som har fjernet denne. En sak angående støy fra ventilasjonsanlegget til naboen er også fulgt opp, utbedret og avsluttet.

Vedlikehold

Styret følger en 5-årsplan, fornyet i 2019, for vedlikehold. I tillegg til fasaderehabiliteringen, ble vinduer og verandadører malt (hvor det var adkomst) og søylene ble sandblåst og malt. Beising av takterrasser foregår på dugnadsbasis. Selskapslokalet ble pusset opp. I løpet av 2021 ble også inngangsporten fornyet.

Prioritert vedlikehold i 2022 er utskifting av markterrasser og utbedring av takterrassen på D-oppgangen. Dette ble ikke gjennomført etter planen i 2021 grunnet kapasitet. Grunnet høye og antagelig vedvarende høye strømpriser vil styret gjøre en vurdering av energieffektiviserende tiltak. Vi ser også et økt behov for å sette av midler til fremtidig heisvedlikehold.

Økonomi og felleskostnader

Fasadearbeidet ble finansiert ved låneopptak, totalt kr. 6 MNOK. Husleien består av postene brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie, vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader ble økt 01.01.22 med 5 %, men styret vil måtte ta en ny vurdering ift. utsikter til økte kostnader knyttet til fjernvarme/oppvarming og elektrisitet.

Avvik mellom budsjett og regnskapet for 2021 skyldes i hovedsak høyere kostander til fjernvarme og elektrisitet enn forventet, samt at siste faktura for fasadearbeidet ble belastet i 2021. I tillegg var ikke utskifting av porten budsjettet for, samt et ikke planlagt arbeid for å utbedre en liten vannlekkasje i garasjen. Lekeplassen ble også noe dyrere enn budsjettet.

På kostnadssiden arbeider styret kontinuerlig med å gjennomgå avtaler og eventuelt inngå nye, mer gunstige avtaler med leverandører for å redusere faste kostnader eller øke kvaliteten.

NextGentel avtalen ble reforhandlet slik at sameiet har fått økt hastighet til 100/100 fra 30/30 for samtlige seksjoner uten prisendring. Det er også mulighet for seksjonseiere å inngå tilvalg av høyere hastighet opp til 1000/1000, som faktureres individuelt.



Reseksjonering av parkeringsplasser

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skal seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen. Reseksjoneringen vil bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal. Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften. På det ekstraordinære årsmøtet i 2020 ble ordlyd i vedtektene oppdatert for å samsvare med reseksjoneringen. På årsmøtet i 2021 ble det besluttet at boder, hvor disse ligger i tilknytning til parkeringsplassen, skal inngå i reseksjoneringen. Styret har arbeidet med formalia, herunder innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), som per april er under behandling.

Forsikring

Sameiets forsikringspremie har økt betraktelig de siste årene grunnet bruken av forsikringen. Styret vil behandle alle saker løpende og vurdere hvorvidt egenandel (kr 10 000,-) for den enkelte saken belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder

Grunnet gjentagende forsøpling av fellesarealer har styret vedtatt at kostnader knyttet til arbeidet med å identifisere vedkomne og kjøre bort avfallet, faktureres seksjonseier.

Tilgangsstyring

Det er gjennomført en gjennomgang av tilganger til sameiet, både for tilgang til å åpne døren via dørcalling appen (Defigo) og til nøkkelsystemet, Nordic Security. Vi oppfordrer alle til å si fra til Nordic Security hvis de mister nøkkelbrikken slik at denne kan stenges umiddelbart.

Kommunikasjon og informasjon

Styret oppfordrer alle til å holde seg oppdatert via <https://vibbo.no/centrum> samt bli medlem i sameiets Facebook gruppe, Centrum Boligsameie (lukket gruppe). Her kan gode naboer hjelpe hverandre med generelle spørsmål, dersom du trenger å leie en parkeringsplass, låne verktøy, bytte eller gi bort ting, eller lurer på noe om sameiet og mye mer. For saker hvor du ønsker styrets involvering kan du henvende deg via Vibbo eventuelt sende en mail til styret. Sameiets eksterne hjemmesider er <http://centrumboligsameie.no>.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr **4 358 546**.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering for strøm for elbil ladning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **5 666 425**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **1 444 656** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 061 612.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold. Det er planlagt å igangsette oppussing av mark- og felles takterrasse (topp av D-oppgang)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Centrum Boligsameie.

Lån

Centrum Boligsameie har ett lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader tilsvarende 11,34 % for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Centrum Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Centrum Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3TL2P-50AW-H2SJJ-XEKQH-AVEPC-2QLDP



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 17:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3TL2P-5J0AW-H2SJJ-XEKQH-AVEPC-2QLDP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 178 184	4 089 324	4 178 000	4 651 912
Andre inntekter	3	180 362	2 500	30 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 358 546	4 091 824	4 208 000	4 701 912
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-16 215	-16 000	-28 200
Styrehonorar	5	-115 001	-115 000	-115 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 121	-11 788	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-156 688	-152 348	-157 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-40 519	-125 145	-110 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 314 289	-5 364 641	-931 000	-1 132 500
Forsikringer		-358 782	-246 253	-263 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-656 481	-648 008	-655 000	-675 000
Ladepunkt		-65 409	-41 956	-30 000	-50 000
Energi/fyring	10	-1 383 321	-581 416	-1 080 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 162	-156 797	-162 000	-100 000
Andre driftskostnader	11	-436 437	-441 757	-478 000	-455 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 666 425	-7 901 323	-4 010 000	-4 423 700
DRIFTSRESULTAT		-1 307 879	-3 809 499	198 000	478 212
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 260	34 227	5 000	10 000
Finanskostnader	13	-171 037	-35 197	-230 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-136 777	-970	-225 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		-1 444 656	-3 810 469	-27 000	38 212
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0 -1 295 351		
Udekket tap		-1 444 656	-2 515 118		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 071	101
Kundefordringer		8 200	210
Forskuddsbetalte kostnader		60 136	17 684
Driftskonto OBOS-banken		632 206	237 217
Sparekonto OBOS-banken		1 755 817	1 952 631
SUM OMLØPSMIDLER		2 486 429	2 207 843
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 486 429	2 207 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 959 773	-2 515 118
SUM EGENKAPITAL		-3 959 773	-2 515 118
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 021 385	3 970 736
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 021 385	3 970 736
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 327	58 126
Leverandørgjeld		65 406	601 908
Påløpte renter		1 122	695
Annen kortsiktig gjeld	16	299 962	91 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		424 817	752 224
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 486 429	2 207 843
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2022

Styret i Centrum Boligsameie

Frid-karin Nilsen/s/

Svein Erling Aarseth/s/

Edward Chow/s/

Odd Eldrup Olsen/s/

Matti Pedersen/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 056 052
Brensel	826 236
Bredbånd	153 000
Vedlikeholdsfond	78 096
Garasje	64 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 178 184

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refundert egenandel	15 923
Forsikringsutbetaling	10 000
Fakturert beboere for strøm elbil	89 934
Gebyr	41
Kreditnota for faktura kostnadsført i 2020	64 464
SUM ANDRE INNETEKTER	180 362

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

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 115 001.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 121.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 656
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
SUM KONSULENTHONORAR	-40 519

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rambøll Norge AS	-24 610
Thorendahl AS	-1 602 318
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 626 928
Drift/vedlikehold bygninger	-314 138
Drift/vedlikehold VVS	-18 373
Drift/vedlikehold elektro	-21 632
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 741
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 687
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 683
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-629
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-434
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 314 289

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-393 053
Renovasjonsavgift	-263 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-656 481

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-203 992
Fjernvarme	-1 179 329
SUM ENERGI / FYRING	-1 383 321

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Verktøy og redskaper	-2 343
Driftsmateriell	-3 612
Lyspærer og sikringer	-2 283
Vaktmestertjenester	-236 676
Vakthold	-35 897
Renhold ved firmaer	-134 980
Andre fremmede tjenester	-380
Kontor- og datarekvisita	-3 821
Andre kontorkostnader	-2 914
Porto	-1 424
Bank- og kortgebyr	-4 608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-436 437

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 186
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	462
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 612
SUM FINANSINNTEKTER	34 260

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-171 037
SUM FINANSKOSTNADER	-171 037

**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 verdøkninger

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

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 993 767
Delutbetalinger 2021	-2 202 234
Nedbetalt tidligere	23 031
Nedbetalt i år	151 585
	-6 021 385
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 021 385

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-392
Purregebyr	-245
Påløpte kostnader	-299 325
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-299 962



Annem 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.

Styret

Styret kan kontaktes på e postadresse styret@centrumboligsameie.no, og det er også en postkasse for post til styret i oppgang D. For informasjon se Centrum Boligsameie sin hjemmeside på <http://www.centrumboligsameie.no>.

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

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt.

Garasje/parkering

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser i garasjen. Seksjonseiere, som ikke har parkeringsplass, har forkjøpsrett når en seksjon skal overføres/selges, se sameiets vedtekter §22 for nærmere informasjon om dette. Ønsker du å stå på venteliste for å kjøpe denne eksklusive bruksretten, vennligst send en e-post til styret@centrumboligsameie.no. Det er installert åpning av garasjeporten via app, og det gjør at portåpner er unødvendig. Det tillates 2 tilganger til dette systemet for hver parkeringsplass.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87643858. 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 slokkeutstyr 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

2021	inngangsport/dør
2021	Ny lekeplass
2021	Utvendig maling av vinduskarmer og verandadører (inn mot bakgården samt 6 og 7 etasje mot Osterhaus og Mariboës gate)
2021	Maling og sandblåsing av søyler
2021	Oppussing av selskapslokalet (vegger, lister og gulv)
2020	Fasadeutbedring
2020	Ventilasjonsrens
2019	Avløpsrens
2019	Ny dørcalling
2018	Påbegynt utskiftning av lysarmaturer/overgang til led-belysning
2017	Nytt nøkkelsystem
2016	Oljing av felles terrasser og møbler
2011 - 2015	Utvending maling av vinduskarmer



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 7486 **Selskapsnavn:** Centrum Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kenneth Wagenius og Anita Uberoi er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Beata Eva Petrovski

Mats Jørgen Skaslien

Styremedlem (2 skal velges)

Edward Chow

Odd Eldrup Olsen

Varamedlem (2 skal velges)

Anita Uberoi

Kenneth Wagenius

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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