



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 426
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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, 22.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 600 012	1 592 331
Sum inntekter		1 600 012	1 592 331
Kostnader			
Lønnskostnad		86 693	75 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 119 523	1 192 288
Sum kostnader		1 246 206	1 307 584
Driftsresultat		353 806	284 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 000	77 960
Sum finansinntekter		62 000	77 960
Annen finanskostnad		95 894	116 738
Sum finanskostnader		95 894	116 738
Netto finans		-33 894	-38 778
Ordinært resultat før skattekostnad		319 912	245 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		319 912	245 969
Årsresultat		319 912	245 969
Totalresultat		319 912	245 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 912	245 969
Sum overføringer og disponeringer		319 912	245 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		216 080	256 070
Sum varige driftsmidler		216 080	256 070
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 566 059	1 614 537
Sum finansielle anleggsmidler		1 566 059	1 614 537
Sum anleggsmidler		1 782 139	1 870 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		235	528
Andre fordringer		40 851	47 180
Sum fordringer		41 086	47 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247 883	344 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 883	344 538
Sum omløpsmidler		288 969	392 246
SUM EIENDELER		2 071 108	2 262 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		185 571	505 483
Sum opptjent egenkapital		-185 571	-505 483
Sum egenkapital		-185 571	-505 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 170 469	2 596 325
Sum annen langsiktig gjeld		2 170 469	2 596 325
Sum langsiktig gjeld		2 170 469	2 596 325
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		409	634
Leverandørgjeld		13 580	165 277
Skyldige offentlige avgifter		355	
Annen kortsiktig gjeld		71 866	6 100
Sum kortsiktig gjeld		86 210	172 011
Sum gjeld		2 256 679	2 768 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 071 108	2 262 853



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479925

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 426
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 921 314 426
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 600 012	1 592 331
Sum inntekter		1 600 012	1 592 331
Kostnader			
Lønnskostnad		86 693	75 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 119 523	1 192 288
Sum kostnader		1 246 206	1 307 584
Driftsresultat		353 806	284 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 000	77 960
Sum finansinntekter		62 000	77 960
Annen finanskostnad		95 894	116 738
Sum finanskostnader		95 894	116 738
Netto finans		-33 894	-38 778
Ordinært resultat før skattekostnad		319 912	245 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		319 912	245 969
Årsresultat		319 912	245 969
Totalresultat		319 912	245 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 912	245 969
Sum overføringer og disponeringer		319 912	245 969



Organisasjonsnr: 921 314 426
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		216 080	256 070
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		1 566 059	1 614 537
Sum anleggsmidler		1 782 139	1 870 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		235	528
Sum fordringer		40 851	47 180
Sum fordringer		41 086	47 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 883	344 538
Sum omløpsmidler		247 883	344 538
Sum omløpsmidler		288 969	392 246
SUM EIENDELER		2 071 108	2 262 853
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	185 571	505 483
Sum opptjent egenkapital	-185 571	-505 483
Sum egenkapital	-185 571	-505 483
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 170 469	2 596 325
Sum annen langsiktig gjeld	2 170 469	2 596 325
Sum langsiktig gjeld	2 170 469	2 596 325
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	409	634
Leverandørgjeld	13 580	165 277
Skyldige offentlige avgifter	355	
Annen kortsiktig gjeld	71 866	6 100
Sum kortsiktig gjeld	86 210	172 011
Sum gjeld	2 256 679	2 768 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 071 108	2 262 853



Organisasjonsnr: 921 314 426
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

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:

0.75

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ole Fladagersgate 1 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 23.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 01.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel i postkassen til Sigrid Helland i 1B innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ole Fladagersgate 1 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5349 **Selskapsnavn** Ole Fladagersgate 1 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Forslag til vedtak: Se sak 1 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

Forslag til vedtak: Se sak 2 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag til vedtak: Se sak 3 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Forslag til vedtak: Se sak 4 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Se sak 5 og 6 i innkallingen.

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Sigrid Helland	
Styremedlem 2 år	Haakon Hammer	
Valgkomite 1 år	Joakim Fuglår	
Valgkomite 1 år	Bård Brudevold	



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ole Fladagersgate 1 Sameie. Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5349>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ole Fladagersgate 1 Sameie

Eigil Thorberg

Sigrid Olaug Sellæg Helland

Mona Kristin Hermansen

Trine Sønsterud



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trine Sønsterud er valgt



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eigil Thorberg	Olaf Bulls Vei 36
Styremedlem	Sigrid Olaus Sellæg Helland	Ole Fladagers Gate 1 B
Styremedlem	Mona Kristin Hermansen	Ole Fladagers Gate 1 A
Styremedlem	Trine Sønsterud	Ole Fladagers Gate 1 B

Valgkomiteen

Sidsel Rogde	Ole Fladagers Gate 1 A
Grace Romsland	Ole Fladagers Gate 1 B

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

Generelle opplysninger om Ole Fladagersgate 1 Sameie

Sameiet består av 30 seksjoner. Ole Fladagersgate 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921314426, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Ole Fladagers Gate 1

Gårds- og bruksnummer: 215/216

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.

Ole Fladagersgate 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden gjennomført 7 styremøter, samt hatt en rekke kontakter på telefon og møter med balkongutbygger, advokat, rørlegger samt befaring og møter med Energico som har installert bergvarme.

Sameiet har en festet tomt. Etter at de to opprinnelige eierne er døde, har 6 arvinger nå blitt de nye tomtefesterne. Dette har ført til betydelige problemer for dem som skal selge leilighet, da alle 6 må være inneforstått med salget og ny eier, før Statens kartverk aksepterer å utstede skjøte. Før skjøtet er utstedt, vil selger normalt ikke få utbetalt salgssummen. 3 av tomtefesterne har gitt styreleder fullmakt til å godkjenne nye eiere på deres vegne. De 3 øvrige, alle bosatt i USA, har ikke gitt slik tillatelse og det kan derfor ta svært lang tid før godkjenning foreligger. Uten godkjenning fra alle, får man ikke skjøte og heller ikke oppgjør for salg.

Når det gjelder brann og brannforskrifter sendte vi i desember ut varsel om at alle må sjekke sine

- Røykvarslere og skifte batteri
- Skifte brannslukningsapparat da de fleste av disse er for gamle
- Sjekke at brannslukningsteppe er på plass
- Sjekke at branninstruksen (i laminert plast) er på plass.

De som leier ut har ansvar for å sjekke at alt er på plass i leiligheten som sameier leier ut.

Styret har gjentatte ganger påpekt at beboerne setter fra seg søppel i bakgården. Det er en uting at den som har noe å kaste, ikke selv sørger for at dette blir fjernet.

Takket være installering av bergvarme, har vi sluppet rimelig unna de store strømregninger i den senere tid. Spesielt gunstig har dette vært i perioder med svært høy strømpris. I løpet av året byttet vi også ut alle lamper i oppgangene til LED-lamper med sensorstyring. Dermed gikk strømforbruk for belysning ned med 50-70% og vi trenger ikke vaktmestertjenesten til å skifte lysrør.

Styret har også for 2021 besluttet ikke å øke husleien (felleskostnader). Til tross for dette, nedbetalte vi det opprinnelige lånet på ca 2 mill til kr. 600.000,- (innbetaling des. 2020 med kr. 300.000,-)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 600 012.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 246 206.

Dette er kr 38 794 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader og konsulenthonorar som man tok høyde for på budsjetteringstidspunktet.

Resultat

Årets resultat på kr 319 912 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 202 759.

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 300 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Det er budsjettet med en økning i forsikringspremien for 2021. Budsjettet økning i forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ole Fladagersgate 1 Sameie.

Lån

Ole Fladagersgate 1 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ole Fladagersgt 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ole Fladagersgt 1s årsregnskap som 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 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 budsjetttall 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Ole Fladagersgt 1



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.

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. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1
ORG.NR. 921 314 426, KUNDENR. 5349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 597 256	1 589 340	1 596 000	1 625 000
Andre inntekter	3	2 756	2 991	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 600 012	1 592 331	1 596 000	1 625 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 693	-9 306	-11 000	-12 000
Styrehonorar	5	-76 000	-66 000	-76 000	-86 000
Avskrivninger	14	-39 990	-39 990	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 063	-4 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 773	-88 215	-91 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-1 365	-9 313	-60 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-276 594	-298 716	-200 000	-300 000
Forsikringer		-61 640	-64 150	-60 000	-66 000
Festeavgift		-137 084	-137 084	-137 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-267 461	-249 632	-272 000	-271 000
Energi/fyring	10	-125 258	-183 444	-164 500	-165 500
TV-anlegg/bredbånd		-63 484	-62 224	-65 000	-65 500
Andre driftskostnader	11	-90 800	-95 510	-102 500	-91 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 246 206	-1 307 584	-1 285 000	-1 360 000
DRIFTSRESULTAT		353 806	284 747	311 000	265 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 000	77 960	78 000	59 000
Finanskostnader	13	-95 894	-116 738	-151 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 894	-38 778	-73 000	-26 000
ÅRSRESULTAT		319 912	245 969	238 000	239 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		319 912	245 969		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	216 080	256 070
Langsiktige fordringer	15	1 566 059	1 614 537
SUM ANLEGGSMIDLER		1 782 139	1 870 607
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		795	9 482
Kundefordringer		235	528
Forskuddsbetalte kostnader		40 056	37 698
Driftskonto OBOS-banken		57 477	28 364
Sparekonto OBOS-banken		190 406	316 174
SUM OMLØPSMIDLER		288 969	392 246
SUM EIENDELER		2 071 108	2 262 853
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-185 571	-505 483
SUM EGENKAPITAL		-185 571	-505 483
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 170 469	2 596 325
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 170 469	2 596 325
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 260	70
Leverandørgjeld		13 580	165 277
Skyldige offentlige avgifter	18	355	0
Påløpte renter		409	634
Annen kortsiktig gjeld	19	34 606	6 030
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 210	172 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 071 108	2 262 853
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2021

Styret i Sameiet Ole Fladagersgt 1

Eigil Thorberg /s/

Sigrid Olaug Sellæg Helland /s/ Mona Kristin Hermansen /s/

Trine Sønsterud /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**

Felleskostnader	998 184
Leie	402 432
Trappevask etc.	93 408
Parkering	66 976
TV	60 144
Refusjon dugnad	-18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 603 144

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 597 256

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leieinntekt korrigerings/etterfakturering	235
Parkering	1 472
Korrigeringer på reskontro	49
Salg av nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 756

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, vikarer	-2 250
Påløpte feriepenger	-270
Fri bil, tlf etc.	-259
Naturalytelser speilkonto	134
Arbeidsgiveravgift	-11 089
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 040
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 693

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 76 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 741, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 365
SUM KONSULENTHONORAR	-1 365

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 085
Drift/vedlikehold VVS	-85 099
Drift/vedlikehold elektro	-107 718
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 642
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 530
Kostnader dugnader	-520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-276 594

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 512
Vann- og avløpsavgift	-148 230
Renovasjonsavgift	-107 719
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-267 461

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 061
Strøm oljefyr el.bereder	-109 212
Andre fyringskostnader	-2 985
SUM ENERGI / FYRING	-125 258

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 625
Renhold ved firmaer	-75 727
Trykksaker	-713
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 741
Andre kontorkostnader	-1 049
Telefon, annet	-221
Porto	-519
Bilgodtgjørelse	-1 842
Reisekostnader	-1 205
Gaver	-2 243
Bank- og kortgebyr	-2 916
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 800

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	57
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Andre renteinntekter	60 499
SUM FINANSINNTEKTER	62 000

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 499
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 376
Andre rentekostnader	-19
SUM FINANSKOSTNADER	-95 894

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lokale-forkjøp		
Tilgang 2001	391 820	
Avskrevet tidligere	-293 850	
Avskrevet i år	-19 590	78 380
Markiser Resturantlokaler		
Tilgang 2017	204 000	
Avskrevet tidligere	-45 900	
Avskrevet i år	-20 400	137 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		216 080

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-39 990
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Balkonglån	1 566 059
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 566 059

NOTE: 16

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

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

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

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -1 760 000

Nedbetalt tidligere 145 463

Nedbetalt i år 48 478

-1 566 059

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -2 400 000

Nedbetalt tidligere 1 418 212

Nedbetalt i år 377 378

-604 410

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 170 469****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -355

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -355**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -270

Avregningskonto -18 757

Påløpte kostnader -15 579

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -34 606



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.

Vaktmester

Ole Fladagersgate 1 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Frogner Vaktmestertjenester AS som kan kontaktes på telefon 22 60 39 01. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til styret. En hovednøkkel koster pt. kr. 500,- Skilt til postkasse kan bestilles hos Lås- og Nøkkel i Neuberggata: tlf: 22 60 60 60 . Skilt til ringeklokke bestilles hos Data-Call på tlf : 97 58 99 00 eller mail: firmapost@datacall.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7156212. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ole Fladagersgate 1 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

2020 -Alle lamper i trappeoppganger og inngangspartier er skiftet ut med sensorstyrte LED-lamper
-Radiatoranlegget ble kontrollert og flere har montert termostatventiler.

2019 Maling av inngangspartiene ved Frode Kristensen

2018 Hageanlegget ble ferdigstilt og det ble satt opp benk og bord utenfor 1A

2017 Det ble montert nye balkonger som er større enn dagens.

2017 Fasadene ble malt, også vinduer og balkongdører ble malt utvendig samtidig

2017 Ny og forbedret hageanlegg ble anlagt. Blomster og benker kommer til våren.

2016 Ringeklokkene ble justert og forbedret. Dørpumpen som åpner døren har nå fått en ny bryter på "riktig" side som gjør det lettere å holde døren åpen ved transport av større ting.

2016 Våren 2016 installerte vi bergvarme. Dette har medført betydelig lavere energikostnader. Oljefyr/oljetank ble fjernet/uskadeliggjort. Vi fikk ny elektrokjel og nye varmtvannsberedere.

2015 Inngangsdør i 1B ble utbedret med ny og forsterket kant. Det ble oppdaget lekkasje på taket over trappeoppgang 1B, som ble tettet av taktekker. Også innvendige glassplater i 1B ble skiftet ut, da disse ikke lot seg rengjøre

2014 Det ble montert flere lamper ettersom de gamle lampene i oppgangene var i ferd med å "brenne" opp, dvs. de tålte ikke belastningen av varmeutvikling. Utvendig ble det lagt ytterligere kantstein langs husveggen i bakgården. Inngangsdør i 1B ble utbedret med ny og forsterket kant



2013 Begge inngangspartiene ble pusset opp. Det ble skiftet lamper i ganger og oppganger ettersom de gamle til dels ga dårlig lys og det viste seg at flere var modne for utskiftning ettersom de ikke tålte å bli flyttet. Utelys ble også betydelig forbedret. Det ble også foretatt en brannteknisk befaring i forbindelse med utarbeidelse av en branninstruks. Styret har foretatt en befaring av hver leilighet i forbindelse med utdeling av branntepper, branninstruks og kontroll av røykvarslere og annet utstyr.

2012 Ny heis ble installert i 1A 26 Ole Fladagersgate 1 Sameie

2011 3 dører til kjellerboder og sykkelbod ble skiftet ut pga innbrudd
Det ble anskaffet 2 kasser for strøsand



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 86 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 86 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Sigrid Olaus Sellæg Helland

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Haakon Hammer

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Sigrid Olaug Sellæg Helland

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Haakon Hammer

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Trine Sønsterud

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Joakim Fuglår

Bård Brudevold

I valgkomiteen for Ole Fladagersgate 1 Sameie

Sidsel Rogde
Grace Romsland



Sak 6

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Bård Brudevold

Joakim Fuglår