



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 172 528
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
Forretningsadresse: c/o 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 617 866	1 557 846
Sum inntekter		1 617 866	1 557 846
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 402 396	2 036 100
Sum kostnader		1 457 446	2 093 150
Driftsresultat		160 420	-535 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 482	20 223
Sum finansinntekter		20 482	20 223
Annen finanskostnad		12 867	4 129
Sum finanskostnader		12 867	4 129
Netto finans		7 615	16 094
Ordinært resultat før skattekostnad		168 035	-519 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		168 035	-519 210
Årsresultat		168 035	-519 210
Totalresultat		168 035	-519 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 035	-519 210
Sum overføringer og disponeringer		168 035	-519 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		199 555	193 691
Sum fordringer		199 555	193 691
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 298	13 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 298	13 300
Sum omløpsmidler		232 852	206 991
SUM EIENDELER		232 852	206 991

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 544	
Udekket tap			106 491
Sum opptjent egenkapital		61 544	-106 491
Sum egenkapital		61 544	-106 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141 163	266 132
Leverandørgjeld		10 092	32 398
Annen kortsiktig gjeld		20 054	14 953
Sum kortsiktig gjeld		171 309	313 483
Sum gjeld		171 309	313 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 852	206 991



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494779

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 172 528
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
Forretningsadresse: c/o 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 985 172 528
SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 617 866	1 557 846
Sum inntekter		1 617 866	1 557 846
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 402 396	2 036 100
Sum kostnader		1 457 446	2 093 150
Driftsresultat		160 420	-535 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 482	20 223
Sum finansinntekter		20 482	20 223
Annen finanskostnad		12 867	4 129
Sum finanskostnader		12 867	4 129
Netto finans		7 615	16 094
Ordinært resultat før skattekostnad		168 035	-519 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		168 035	-519 210
Årsresultat		168 035	-519 210
Totalresultat		168 035	-519 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 035	-519 210
Sum overføringer og disponeringer		168 035	-519 210



Organisasjonsnr: 985 172 528
SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		199 555	193 691
Sum fordringer		199 555	193 691
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 298	13 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 298	13 300
Sum omløpsmidler		232 852	206 991
SUM EIENDELER		232 852	206 991
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 544	
Udekket tap			106 491
Sum opptjent egenkapital		61 544	-106 491



Sum egenkapital	61 544	-106 491
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	141 163	266 132
Leverandørgjeld	10 092	32 398
Annen kortsiktig gjeld	20 054	14 953
Sum kortsiktig gjeld	171 309	313 483
Sum gjeld	171 309	313 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	232 852	206 991



Organisasjonsnr: 985 172 528
SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Inkognitogaten 30-32 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 12.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.05.21 kl. 09:00.

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. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- 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 til styret innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Sameiet Inkognitogaten 30-32 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

- Årsmøtet åpnes 12.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.05.21 kl. 09:00.

Selskapsnummer: 7797 **Selskapsnavn** Sameiet Inkognitogaten 30-32

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt [hjelpetekst: Teksten om fullmakt kan slettes ved heldigitalt møte.]

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Brit Sundsten og Andre Wolden er valgt.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000.

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



Saker til behandling:

Sak 5: Ny Portdør Inkognitogate 30B

Se innkallingen for saksfremstillingen og vedlegg.

Her stemmer en for og mot selve saken som er ny portdør. Videre stemmer en for og mot forslagene til finansiering. Det er bare mulig å stemme på ett av forslagene til finansiering.

Forslag til ny portdør:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Forslag 1 til finansiering:

Se innkallingen

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Forslag 2 til finansiering:

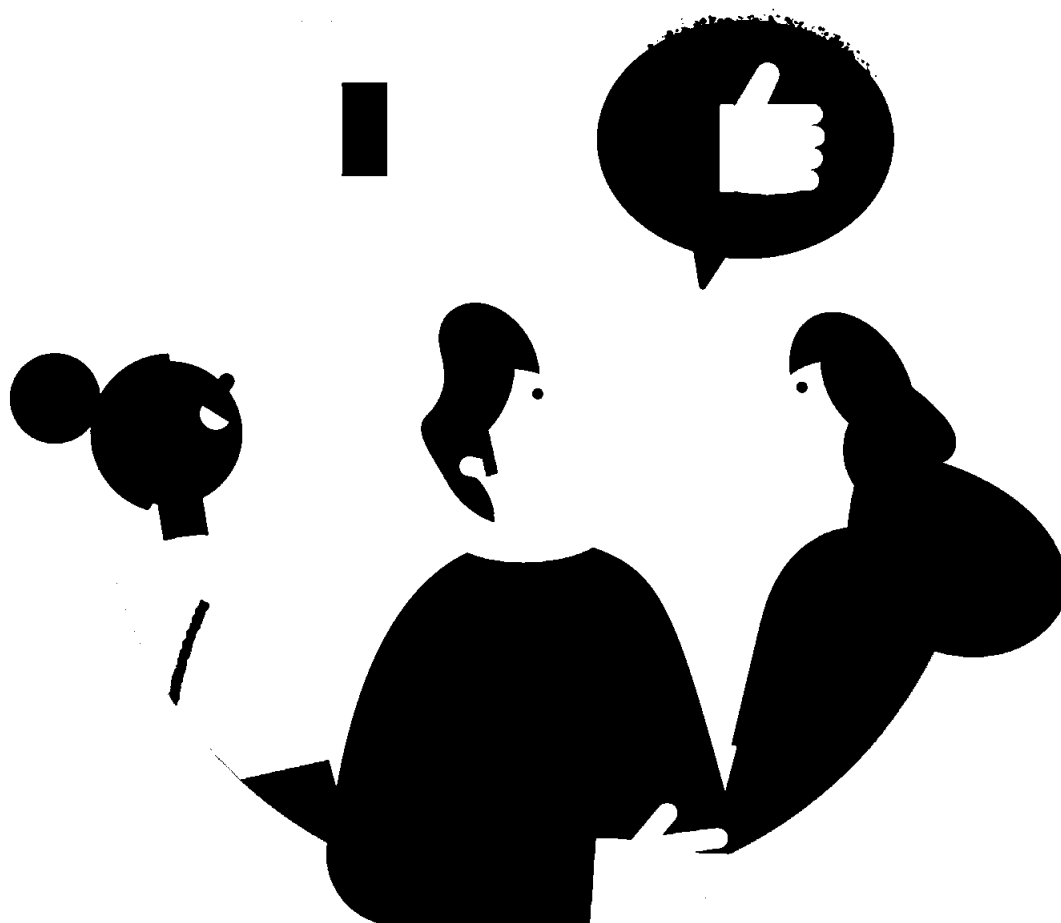
Se innkallingen

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anne Bjerke	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Henry Kemble-Clarkson	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Ola-Jo Semb	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Sameiet Inkognitogaten 30-32

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 20. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Inkognitogaten 30-32. Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 20. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7797>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ny Portdør Inkognitogate 30B
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Inkognitogaten 30-32

Anne Kristine Bjerke

Frida Finslo

Andre Wolden



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 protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Brit Sundsten og Andre Wolden 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.

Vedlegg

1. 7797 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Kristine Bjerke	2020-2021
Styremedlem	Frida Finslo	2020-2022
Styremedlem	Andre Wolden	2020-2022
Varamedlem	Ola-Jo Holthe Semb	2019-2021
Varamedlem	Brit Rye Sundsten	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Inkognitogaten 30-32

Sameiet består av 37 seksjoner.

Sameiet Inkognitogaten 30-32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985172528, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inkognitogata 30 A - C

Gårds- og bruksnummer:

213 209

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.

Sameiet Inkognitogaten 30-32 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

Det har vært et litt spesielt år for styrearbeid. Vi har ikke hatt regulære styremøter, men tatt beslutninger etter hvert på mail. Det vil derfor være en slunken styreprotokoll fra 2020.

Når det er sagt har det heller ikke vært så mye aktivitet. Dårlige resultater i 2019 har gjort at vi ikke har hatt så mye å rutte med i 2020. Videre rehabiliteringsarbeider har derfor blitt satt på vent.

Vi har hatt 30.000 i ekstra inntekter. Dette er tilskudd fra kommunen i forbindelse med etableringen av hurtigladning for biler i kjelleren.

Følgende er gjennomført:

- Hagen foran Inkognitogaten er restaurert. Halvparten av dette er dekket av nr. 32 slik at vårt regnskap er belastet 35.000.
- Det er satt opp ny led-belysning i 'tunnelen' innenfor blå gammel dør. Kost 15.000.
- Det er utført vedlikehold på heiser. Kost 57.000.

2021

Vi har to store saker som vi må gripe fatt i. Vi har hatt brannsikkerhetsettersyn, og har fått noen pålegg. Dette vet vi foreløpig ikke omfanget av.

Vi må foreta utbedringer på heisene. Dette har en prislapp på 130.000.

Vår likviditetssituasjon er fremdeles anstrengt. Det er derfor ikke lagt opp til ytterligere tiltak i 2021.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 617 866.

Andre inntekter består i hovedsak av Enøk-tilskudd og diverse.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 457 446.

Resultat

Årets resultat på kr 168 035 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 61 544.

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Inkognitogaten 30-32.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Inkognitogaten 30 - 32

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Inkognitogaten 30 - 32.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: P2PEG-IL205-GCCJ8-YKQWY-OHJWY-ZWEOE



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-28 17:33:16Z



Penneo Dokumentnøkkel: P2PEG-ILZ05-GCCJ8-YKQWY-OHJWY-ZWEOE

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>



SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
ORG.NR. 985 172 528, KUNDENR. 7797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 587 366	1 486 716	1 586 000	1 753 000
Andre inntekter	3	30 500	71 130	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 617 866	1 557 846	1 586 000	1 753 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 074	-6 200	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 520	-80 195	-83 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-4 279	-7 203	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-83 082	-731 106	-160 000	-180 000
Forsikringer		-161 705	-146 074	-152 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-164 817	-155 033	-191 500	-173 500
Energi/fyring	10	-583 958	-583 580	-590 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 456	-107 491	-111 000	-112 000
Andre driftskostnader	11	-204 505	-219 218	-219 600	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 457 446	-2 093 150	-1 584 150	-1 616 550
DRIFTSRESULTAT		160 420	-535 304	1 850	136 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 482	20 223	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-12 867	-4 129	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 615	16 094	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		168 035	-519 210	2 850	137 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 544	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-412 719		
Udekket tap		0	-106 491		
Reduksjon udekket tap		106 491	0		

SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
ORG.NR. 985 172 528, KUNDENR. 7797



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		198	5 406
Forskuddsbetalte kostnader		199 357	188 285
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		33 298	13 300
SUM OMLØPSMIDLER		232 853	206 991
<hr/>			
SUM EIENDELER		232 853	206 991
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		61 544	0
Udekket tap		0	-106 491
SUM EGENKAPITAL		61 544	-106 491
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 192	14 953
Leverandørgjeld		10 092	32 398
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		141 163	266 132
Annen kortsiktig gjeld	14	4 862	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 309	313 483
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 853	206 991
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i Sameiet Inkognitogaten 30 - 32

Anne Kristine Bjerke/s/

Frida Finslo/s/

Andre Wolden/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	1 478 642
Seksjonert lokale	108 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 587 366

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Enøk-tilskudd	30 000
Diverse	500
SUM ANDRE INNETEKTER	30 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 074.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 279
SUM KONSULENTHONORAR	-4 279

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 437
Drift/vedlikehold elektro	-5 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 696
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 286
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-83 082

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-35 845
Feieavgift	-1 372
Renovasjonsavgift	-127 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 817

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 786
Fjernvarme	-536 172
SUM ENERGI / FYRING	-583 958

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 721
Driftsmateriell	-535
Vaktmestertjenester	-118 800
Renhold ved firmaer	-62 986
Snørydding	-6 188
Trykksaker	-1 616
Porto	-1 152
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 996



Velferdskostnader	-6 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-204 505

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	74
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	484
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 924
SUM FINANSINNTEKTER	20 482

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 867
SUM FINANSKOSTNADER	-12 867

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 862
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 862



Annem informasjon om sameiet

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 Øyvind Aase ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 480 00 338 eller e-post: parkkvartalet@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Noen leiligheter har medfølgende garasje plass. Garasjen driftes av Høegh Eiendom AS og er ikke en del av sameiets eiendom. Spørsmål om garasje eventuelt leie av parkeringsplass rettes dit.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos saksbehandler i OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 62897228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.



Sak 5

Ny Portdør Inkognitogate 30B

Forslag fremmet av: Bodil Brodin/Stein Brodin

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagt vedlegg.

Saken gjelder Utskiftning av dør og forslag til finansiering.

Her stemmer en for og mot selve saken som er ny portdør. Videre stemmer en for og mot forslagene til finansiering. Det er bare mulig å stemme på ett av forslagene.

Forslag til vedtak 1

Sameiet tar opp et lån som dekker innkjøp og montering av ny dør samt eventuelle kostnader med oppgradering av inngangskontroll. Beløpet blir fordelt på alle eiere etter gjeldende fordelingsnøkkel og legges til husleien til lånet er nedbetalt.

Forslag til vedtak 2

Det innbetales et engangsbeløp fra hver eier (størrelsen for hver eier i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel).

Vedlegg

1. Til Generalfors Sameiet Inkogn 30-32 - Portdør 30b (3).pdf



Til Generalforsamlingen i Sameiet Inkognitogate 30 – 32.

Ny Portdør Inkognitogate 30B

Gjeldende portdør er moden for utskiftning med en mer solid dør som har sterkere hengsler, større og kraftigere pumpe, påmontert stålterskel samt stålkant foran lås for innbruddsikring, dvs har andre spesifikasjoner enn eksisterende dør.

Det bør dog være en dør som har samme utseende som eksisterende, med uknusbart glass i vindusfeltene.

I løpet av de siste årene er pumpen på døren forsøkt reparert med jevne mellomrom, da den av og til ikke lukker/låser, håndtaket på innsiden er løsnet og fjernet, låsene ser ut til å falle ut hvert øyeblikk. I tillegg er skiferflisene som utgjør terskel løse, skrue som fester sidefeltet i bakken har vært løs i lengere tid og nå fjernet.

Med den belastningen det er på nevnte dør, som i tillegg til vanlig bruk av beboerne, benyttes av renholdsverket et par ganger i uken, samt at den utsettes for ekstra belastning ved mange inn- og utflyttinger til leilighetene som leies ut.

Slik inngangspartiet fremstår idag, er det lite presentabelt og vi er av den oppfatning at den forringer gårdens verdi.

Siden gården for øyeblikket har få midler til å finansiere en ny, solid dør, foreslås følgende finansiering:

1. Sameiet tar opp et lån som dekker innkjøp og montering av ny dør samt eventuelle kostnader med oppgradering av inngangskontroll. Beløpet blir fordelt på alle eiere etter gjeldende fordelingsnøkkel og legges til husleien til lånet er nedbetalt.
2. Det innbetales et engangsbeløp fra hver eier (størrelsen for hver eier i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel).

Vi anser bytte av portdør som **viktig**, da døren ved flere anledninger har stått åpen både på dag- og natt tid, med den følge at uvedkommende har fått adgang til gården.

Undertegnede er gjerne behjelpelig med å innhente 3 tilbud på ny portdør inkl. montering.

Bodil Brodin/Stein Brodin
Oslo, 23. mars 2021



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anne Bjerke

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Henry Kemble-Clarkson

Ola-Jo

Semb



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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