



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 632 260	1 640 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 632 260</b>	<b>1 640 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 292 355	1 468 119
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 395 100</b>	<b>1 605 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 160</b>	<b>35 882</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		108 416	72 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 416</b>	<b>72 080</b>
Annen finanskostnad		137 124	95 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 124</b>	<b>95 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 708</b>	<b>-23 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 452	12 098
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		96 110	136 100
Sum varige driftsmidler		96 110	136 100
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 425 205	1 464 920
Sum finansielle anleggsmidler		1 425 205	1 464 920
Sum anleggsmidler		1 521 315	1 601 020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 164	51 126
Sum fordringer		61 164	51 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 923	591 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 923	591 991
Sum omløpsmidler		862 087	643 117
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 383 402</b>	<b>2 244 137</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		323 314	114 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>323 314</b>	<b>114 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>323 314</b>	<b>114 862</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 951 304	2 014 451
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 951 304</b>	<b>2 014 451</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 951 304</b>	<b>2 014 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 885	658
Leverandørgjeld		83 167	78 208
Annen kortsiktig gjeld		7 732	35 959
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 784</b>	<b>114 825</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 060 088</b>	<b>2 129 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 383 402</b>	<b>2 244 137</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398372

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 22.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 921 314 426  
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 632 260	1 640 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 632 260</b>	<b>1 640 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 292 355	1 468 119
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 395 100</b>	<b>1 605 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 160</b>	<b>35 882</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		108 416	72 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 416</b>	<b>72 080</b>
Annen finanskostnad		137 124	95 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 124</b>	<b>95 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 708</b>	<b>-23 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 452	12 098
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>



Organisasjonsnr: 921 314 426  
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		96 110	136 100
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		1 425 205	1 464 920
Sum anleggsmidler		1 521 315	1 601 020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		61 164	51 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 923	591 991
Sum omløpsmidler		862 087	643 117
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 383 402</b>	<b>2 244 137</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	323 314	114 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>323 314</b>	<b>114 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>323 314</b>	<b>114 862</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 951 304	2 014 451
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 951 304</b>	<b>2 014 451</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 951 304</b>	<b>2 014 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 885	658
Leverandørgjeld	83 167	78 208
Annen kortsiktig gjeld	7 732	35 959
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>108 784</b>	<b>114 825</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 060 088</b>	<b>2 129 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 383 402</b>	<b>2 244 137</b>



Organisasjonsnr: 921 314 426  
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5349

Ole Fladagersgate 1 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Ole Fladagersgate 1 Sameie

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 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5349>

### 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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ole Fladagersgate 1 Sameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

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

Gard Noren er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 21



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000,-.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Sønsterud

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Joakim Fuglår
- Roar Bersås



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigrid Olaus Sellæg Helland	Ole Fladagers Gate 1 B
Styremedlem	Jens Hersløv	Ole Fladagers Gate 1 A
Styremedlem	Trine Sønsterud	Ole Fladagers Gate 1 B

### Valgkomiteen

Bård Leithe Brudevold	Vallegata 12 C
Joakim Fuglår	Ole Fladagers Gate 1 A

Styret medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

215      216

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden gjennomført 2 fysiske styremøter, samt hatt en rekke kontakter på telefon, e-post og møter med diverse håndverkere og fagfolk, blant annet for å dekke behovet for å sikre varmeanlegget, dørpumper, grøntarealer og heis.

Sameiet har en festet tomt. Det er seks tomtefestere og ved salg av leilighet må alle tomtefesterne gi sitt samtykke.

*Utleie:* Styret fornyet leieavtalen med Landsforeningen uventet barnedød fra og med 1. januar 2023 til om med 1. januar 2028. Husleien økes årlig tilsvarende konsumprisindeksen.

*Parkering:* Det vises til følgende vedtak fra årsmøtet 2023:  
*Sameiet skal installere ladebokser for elbil på parkeringsplassen med mindre det viser seg å bli uhensiktsmessig kostbart og vanskelig å løse rent praktisk. Kostnadene for installasjon av ladebokser skal deles likt mellom sameiets beboere, mens bruken av ladeboksene dekkes av den enkelte bruker. Sameiets styre gis fullmakt til å innhente tilbud fra leverandører, og eventuelt iverksette installasjonen etter en vurdering av kostnader og hvordan lading kan gjennomføres i praksis mellom de som disponerer p-plass.*

Styret har på den bakgrunn innhentet flere tilbud og har inngått avtale med Mer Norway AS om installasjon, tilkobling og drift av el-lading på alle syv parkeringsplasser. Anlegget vil overvåkes og driftes av Mer. Installasjon dekkes av gården, og bruken av den enkelte. Arbeidet har tentativ oppstart i slutten av april 2024.

*Brannvern:* Fire Safe utfører årlige kontroller på fellesareal. Det ble utdelt slokkere og nye røykvarslere i alle leiligheter i 2022, samt installert to nye branddører i fellesareal.

*Utearealer:* Kontrakt med gartner ble sagt opp høsten 2023. Styret vil finne en ny ordning fom våren 2024. Det er avtale med et eksternt selskap om vask av søppelcontainer to ganger pr. år. Det ble i mai 2023 avholdt dugnad med påfølgende sosial samling.

Det er i 2023 inngått årlig serviceavtale med rørleggerfirmaet Harry Martinsen hva gjelder varmeanlegget, og em Elektriker'n Majorstua for rask og effektiv service av el-anlegg.

Styret har for 2024 besluttet å ikke øke husleien (felleskostnader).

Årsmøter er de siste årene blitt avholdt digitalt. Oppslutning ved digitale årsmøter er større enn ved fysiske møter, så derfor holder vi på det også i år. Styret vil i forbindelse med dugnaden våren 2024 invitere til et sosialt treff.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyre kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 208 452 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 753 303.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ole Fladagersgate 1 Sameie.

### Lån

Ole Fladagersgate 1 Sameie har to 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ole Fladagersgt 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ole Fladagersgt 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 2023.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNT EKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 631 760	1 637 754	1 757 000	1 756 000
Andre inntekter	3	500	3 222	0	0
<b>SUM DRIFTSINNT EKTER</b>		<b>1 632 260</b>	<b>1 640 976</b>	<b>1 757 000</b>	<b>1 756 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	14	-39 990	-39 990	-40 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 250	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-99 923	-96 068	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-12 381	-6 543	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-239 498	-455 604	-332 000	-280 000
Forsikringer		-81 603	-73 520	-85 000	-93 000
Festeavgift		-152 564	-149 809	-155 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-333 230	-281 617	-337 500	-389 000
Energi/fyring	10	-206 852	-238 716	-213 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 747	-67 197	-75 000	-76 000
Andre driftskostnader	11	-85 932	-91 795	-96 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 395 100</b>	<b>-1 605 094</b>	<b>-1 579 500</b>	<b>-1 490 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>237 160</b>	<b>35 882</b>	<b>177 500</b>	<b>266 000</b>
<b>FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	108 416	72 080	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-137 124	-95 864	-115 000	-154 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-28 708</b>	<b>-23 784</b>	<b>-109 000</b>	<b>-148 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>208 452</b>	<b>12 098</b>	<b>68 500</b>	<b>118 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		208 452	12 098		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	96 110	136 100
Langsiktige fordringer	15	1 425 205	1 464 920
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 521 315</b>	<b>1 601 020</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 260	4 089
Forskuddsbetalte kostnader		50 643	47 037
Andre kortsiktige fordringer	16	6 261	0
Driftskonto OBOS-banken		592 948	389 491
Sparekonto OBOS-banken		207 975	202 500
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>862 087</b>	<b>643 117</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 383 402</b>	<b>2 244 137</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		323 314	114 862
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>323 314</b>	<b>114 862</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 951 304	2 014 451
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 951 304</b>	<b>2 014 451</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 732	11 334
Leverandørgjeld		83 167	78 208
Påløpte renter		13 117	658
Påløpte avdrag		4 768	0
Annen kortsiktig gjeld		0	24 625
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>108 784</b>	<b>114 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 383 402</b>	<b>2 244 137</b>



9

Ole Fladagersgate 1 Sameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 04.03.2024

Styret i Sameiet Ole Fladagersgt 1

Sigrid Olaug Sellæg Helland /s/ Jens Hersløv /s/

Trine Sønsterud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	998 184
Leie	424 800
Trappevask	93 408
Parkeringsleie	70 656
TV	60 143
Refusjon dugnad	-6 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 640 591</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Vedlegg 1

13 av 21

Årsrapport 2023.pdf



Parkering	-8 832
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 631 760</b>

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

Nøkler	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 381
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 381</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 798
Drift/vedlikehold VVS	-12 951
Drift/vedlikehold elektro	-34 731
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 665
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 281
Kostnader dugnader	-2 628
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-239 498</b>

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



Eiendomsskatt	-11 512
Vann- og avløpsavgift	-197 549
Renovasjonsavgift	-124 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-333 230</b>

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

Strøm oljefyr el.bereder	-203 661
Andre fyringskostnader	-3 191
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-206 852</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-82 629
Andre fremmede tjenester	-437
Bank- og kortgebyr	-2 866
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 932</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	665
Andre renteinntekter	99 675
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>108 416</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 675
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 449
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-137 124</b>

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

Lokale-forkjøp



12

Ole Fladagersgate 1 Sameie

Tilgang 2001	391 820	
Avskrevet tidligere	-352 620	
Avskrevet i år	-19 590	
		19 610
Markiser Resturantlokaler		
Tilgang 2017	204 000	
Avskrevet tidligere	-107 100	
Avskrevet i år	-20 400	
		76 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>96 110</b>

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

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS05	1 425 205
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 425 205</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	6 261
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 261</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-1 760 000	
Nedbetalt tidligere	295 080	
Nedbetalt i år	39 715	
		-1 425 205

## OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 850 469	
Nedbetalt i år	23 432	
		-526 099

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 951 304**



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Balkonrehabilitering	
2012	Utskiftning heis	
2011	Utskiftning av dører i kjeller	
2010	Utskiftning av vaskemaskinene	
2010	Nytt sykkelstativ i sykkelboden	
2009	Begge nordveggene ble pusset opp	
2008	Døråpnere og trapp.	Installert automatiske døråpnere i begge oppganger. Installert ny trapp med varmekabler i B-oppgangen.
2007	Næringslokalene og dørtelefonanlegg.	Rehabilitering av kontorlokalene for utleie, samt oppussing av inngangspartiene. Kostnad ca. kr 2,0 mill. Utskifting av dørtelefonanleggene.
2006	Oppussing av oppgangene og ny belysning.	
2005	Utskiftning av entrédører.	
2003	Elektrisk anlegg og sentralvarmeanlegg.	Oppgradering av elektrisk anlegg med ny hovedtavle og stigeledninger. Nytt sentralvarmeanlegg.
2002	Ny kjørerampe ved A-oppgangen.	
2001	Rehabilitering inngangstrapp ved A-oppg.	
1999	Total fasaderehabilitering med isolering	
1999	Nye balkongsjermer.	



1998 Skiftet tak på B-oppgangen  
(lavblokken).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 5349 Selskapsnavn: Ole Fladagersgate 1 Sameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gard Noren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Trine Sønsterud

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Joakim Fuglår

Roar Bersås



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.