



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 632 846  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGENSGATE 10  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 914632846

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	792 288	778 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>792 288</b>	<b>778 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	28 525	27 384
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	812 353	629 263
<b>Sum kostnader</b>		<b>840 878</b>	<b>656 647</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 590</b>	<b>122 261</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	423	1 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>423</b>	<b>1 102</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 167</b>	<b>123 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 167</b>	<b>123 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-48 167	
Overføringer til/fra annen egenkapital			123 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 167</b>	<b>123 363</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	14 030	20 477
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	285 723	311 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 723	311 864
Sum omløpsmidler		299 753	332 342
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 753</b>	<b>332 342</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>109 365</b>	<b>157 532</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 715	73 265
Annen kortsiktig gjeld	15	150 673	101 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>190 388</b>	<b>174 810</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>190 388</b>	<b>174 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 753</b>	<b>332 342</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 149446

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 632 846  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGENSGATE 10  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.03.2022



Organisasjonsnr: 914 632 846  
SAMEIET KONGENSGATE 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	792 288	778 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>792 288</b>	<b>778 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	28 525	27 384
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	812 353	629 263
<b>Sum kostnader</b>		<b>840 878</b>	<b>656 647</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 590</b>	<b>122 261</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	423	1 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>423</b>	<b>1 102</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 167</b>	<b>123 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 167</b>	<b>123 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-48 167	
Overføringer til/fra annen egenkapital			123 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 167</b>	<b>123 363</b>



Organisasjonsnr: 914 632 846  
SAMEIET KONGENSGATE 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	14 030	20 477
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	285 723	311 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 723	311 864
Sum omløpsmidler		299 753	332 342
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 753</b>	<b>332 342</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	109 365	157 532
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 715	73 265
Annen kortsiktig gjeld	15	150 673	101 544
Sum kortsiktig gjeld		190 388	174 810
Sum gjeld		190 388	174 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 753	332 342



Organisasjonsnr: 914 632 846  
SAMEIET KONGENSGATE 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

## Note

### Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6627.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28525.00	20757.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28525.00	27384.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

### Sameiet Kongensgate 10

Tid: onsdag 09.03.2022, kl. 18:00  
Sted: The Cakery, Kongensgate 10



**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Kongensgate 10

**Tid: 09.03.2022, kl. 18.00**

**Sted: The Cakery, Kongensgate 10**

**SAKSLISTE**

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. Årsberetning fra styret**

**3. Årsregnskapet for 2021**

**4. Godkjenning av styrehonorar**

**5. Valg av revisor**

**6. Andre saker**

- 6.1 Vedtektsendring
- 6.2 Husordensregler

**7. Valg**

Styret har samlet kandidater til samtlige ledige verv.

- 7.1 Valg av ett styremedlem
- 7.2 Valg av ett varamedlem.

Oslo, 25.02.2022  
Sameiet Kongensgate 10  
**Styret**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 25.000,-.

### Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

### Sak 6: Andre saker

#### 6.1 Vedtektsendring

Vedtektene har vært uendret siden 2014. For å tilpasse lovendringer foreslår styret å endre begrepet «sameier» til seksjonseier, og «sameiermøte» til årsmøte for være ajour med dagens lovgivning, og gjøre vedtektene enklere å forstå rent språkmessig. Styret presiserer at dette kun er en språkendring.

#### 6.2 Husordensregler

Styret vil fremlegge husordensregler til godkjenning på årsmøte. Forslag til disse er vedlagt innkallingen.



**Sak 7: Valg**

Styreleder Leif Amdahl, styremedlem Kjell Sunde ble valgt for 2 år ved årsmøte i 2021.

- 7.1 Valg av ett styremedlem  
Gunnar Østby ble valgt for ett år ved årsmøte i 2021. Styrets innstilling til ny kandidat er Jenny Clemet von Tetzschner, for 2 år.
  
- 7.2 Valg av ett varamedlem  
Styrets innstilling til ny kandidat, Xiang Zhao, for 2 år.



## Sameiet Kongens gate 10

### STYRETS BERETNING 2021

#### Styrets sammensetning

Styreleder	Leif Amdahl
Styremedlem	Gunnar Østby
Styremedlem	Kjell Sunde
Varamedlem	Tomas Bocek

#### Styremøter avholdt i perioden

Det er avholdt 4 stk styremøter i perioden. 22.06.2021, 15.09.2021, 23.11.2021 og 27.01.2022. Signerte møtereferat blir lagt inn i styreportalen.

Styret gjennomførte befaring i eiendommen i konstituerende styremøte 22.06.2020. Oppfølgingssaker, i hovedsak manglende opprydding, (fulgt opp og gjennomført etter kontakt med vaktmester) økonomisk oppfølging samt oppfølging av brannvarsler og andre tekniske installasjoner.

#### GJENNOMFØRTE AKTIVITETER I PERIODEN

##### HMS

Løpende oppfølging gjennom serviceavtaler og drift (vaktmestertjeneste).

##### SERVICEAVTALER

**Brannvarsling:** Schneider Electric AS

**Fjernvarme:** Hafslund

**Vanntåkeanlegget:** Norges Rørleggerbedrift AS

**Ventilasjon** – Bjerke Ventilasjon AS

**Vaktmester** – Bygårdsvaktmesteren AS

**Renhold** – Bygårdsvaktmesteren AS

**Matteservice** – Elis AS. Matter skiftes tirsdager hver 4. uke (første g. 05.01.2021)

**Renhold søppeldunker** - Ren Dunk – renhold av container 4 ganger årlig (følges opp og fakturer via vaktmestertjenesten)

##### Gårdsrom / kjeller/ takterrasse generelt

Utvendige arealer er i god stand, med beplantninger både i gårdsrom og oppe på takterrasse. Styre ser dette gjerne videreført av påtroppende styre -22, så lenge dette kan holdes innenfor fornuftige økonomiske rammer.

##### UTVENDIG BYGG

###### Sprekkdannelse i fasade mot Kongens gate.

Styret har holdt fasaden under oppsikt. Faglige uttalelser (takstmann i 2020) går på at det vi ser av sprekkdannelse ikke representerer noen risiko for nedfall. Styret vil imidlertid holde dette under oppsikt.

##### INNVENDIG BYGG

###### Maling og mur avskalling på kjellervegger.

Maling og puss på vegger og tak i kjeller skaller av. Skyldes i hovedsak kapillært oppsug av grunnvann i fundament og vegger. Dette er ikke spesielle forhold i Kongens gate 10, snarere gjennomgående problem i de fleste eldre bygg i området. Styret innhenter derfor informasjon om aktuelle tiltak fra ulike fagmiljøer, dette



med tanke på å finne løsninger innenfor akseptable kostnadsrammer.

## **OPPGAVEFORDELING.**

Enkelte oppgaver som krever oppfølging over tid er fordelt mellom styremedlemmene. Dette gjelder oppdatering av navn på utvendig ringetablå, avlesning av vannmåler, samt administrator for FB-sidene.

## **ØKONOMI.**

Årets resultat er – Kr 48.167. Det negative resultat skyldes i alt vesentlig økning i energipriser og kommunale avgifter, hvilket har belastet regnskapet ut over budsjetterte beløp. Energiprisene har gitt en overskridelse på Kr 180.821. Manglende avlesning av vannmåler i to foregående år, utenom styrets kunnskap, har gitt en overskridelse på kommunale avgifter på Kr 58.447. Regjeringen har gått inn med støtteordninger til strømkunder, men det er uklart i hvilken grad slik støtte kommer fjernvarme-abonnenter til gode. Budsjett for 2022 korrigeres og for de uforutsette økningene i energiprisene for vannavgifter. Overskridelsene svekker likviditeten, og er den direkte årsak til foreslått økning i felleskostnadene for 2022.

## **Annen info:**

### **Vedtekter.**

Vedtekter av 09.04.2014 er basert på Lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 (nr.31). Loven ble endret 16. juni 2017 (nr.65). Administrasjonen anbefaler at vedtekter av 2014 endres slik at teksten harmoniserer med gjeldende Lov om eierseksjoner. Endringen er en harmonisering av ord og betegnelser. Eksempelvis blir «sameier» endret til «seksjonseier» og «sameiermøte» blir endret til «årsmøte». De endrede vedtekter legges fram for årsmøtet til godkjenning.

### **Husordensregler**

Styret har gjort mindre endringer husordensreglene. De endrede reglene legges fra for årsmøtet til godkjenning.

### **Forsikring**

Avtale med If skadeforsikring videreføres.

### **Internettleverandør**

#### **HomeNet AS**

HomeNet AS har endret installasjonen i bygget. Grunnpakkens kapasitet er økt, samt gir den enkelte beboer muligheter til å kjøpe tilleggskapasitet opp til 1000/1000 mbps.

### **Styreportalen.**

Serviceavtaler, referater fra styremøter, samt bevaringsverdig dokumentasjon er delvis lagret i portalen. Ambisjonen har vært å legge alt inn her.

## **UTFORDRINGER**

Opphopning av eierløse sykler i gården. Dette skyldes sannsynligvis at eierne har flyttet og latt sykkel stå. Styremedlem Gunnar Østby ordnet det hele ved å kunngjøre at gamle ubenyttede (herreløse) sykler ville bli fjernet. Det hele løste seg ved at en sykkel ble tatt over av en beboer, eier til to meldte seg, og den siste ble tatt hånd om av vaktmester samtidig med at hensatte gjenstander i kjeller ble kjørt bort.

### **Hver seksjonseier bes orientere egne beboere om**

- husordensregler
- branninstruks for boligene og for fellesarealer
- bruken av komfyrvakt og kjøkkenavtrekk

### **Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.



**Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses som godt.

**Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

Oslo 23.02.2022.

\_\_\_\_\_

Leif Amdahl

\_\_\_\_\_

Kjell Sunde

\_\_\_\_\_

Gunnar Østby



## Resultatregnskap 2021

Sameiet Kongensgate 10  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	792 288	778 908	792 000	816 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>792 288</b>	<b>778 908</b>	<b>792 000</b>	<b>816 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	3	28 525	27 384	28 000	29 000
Revisjonshonorar	4	7 110	6 868	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		59 552	58 552	60 000	62 000
Forsikringspremier		44 724	41 980	46 000	51 000
Energikostnader	5	335 617	154 796	226 000	250 000
Kommunale avgifter	6	212 252	153 234	155 000	185 000
Andre driftskostn. eiendom	7	109 761	114 974	158 000	136 000
Driftskostnader administrasjon	8	10 139	10 848	30 000	11 500
Reparasjoner og vedlikehold	9	27 312	81 795	67 000	70 000
Andre kostnader	10	5 887	6 216	5 000	9 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>840 878</b>	<b>656 647</b>	<b>782 000</b>	<b>810 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 590</b>	<b>122 261</b>	<b>10 000</b>	<b>5 500</b>
Finansinntekter	11	423	1 102	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>423</b>	<b>1 102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 167</b>	<b>123 363</b>	<b>10 000</b>	<b>5 500</b>

Resultatrapport 2021 for Sameiet Kongensgate 10



## Balanse pr. 31.12.2021

Sameiet Kongensgate 10  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	12	14 030	20 477
Bankinnskudd og kontanter	13	285 723	311 864
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>299 753</b>	<b>332 342</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>299 753</b>	<b>332 342</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		157 532	157 532
Årets resultat		-48 167	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 14</b>		<b>109 365</b>	<b>157 532</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		37 176	45 000
Leverandørgjeld		39 715	73 265
Annen kortsiktig gjeld	15	113 497	56 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>190 388</b>	<b>174 810</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>190 388</b>	<b>174 810</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>299 753</b>	<b>332 342</b>

OSLO, 23.02.22  
Styret for Sameiet Kongensgate 10

Leif Amdahl  
Styrets leder

Gunnar Østby  
Styremedlem

Kjell Sunde  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	773 832	760 776
Tillegg næring	18 456	18 132
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>792 288</b>	<b>778 908</b>

### Note 3 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	0	6 627
Avsatt styrehonorar	28 525	-26 243
Styre- og møtehonorer	0	47 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>28 525</b>	<b>27 384</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Styrehonorar inkludert aga. for 2020/2021 har blitt avsatt i 2021 regnskap og utbetales i 2022.

**Note 4 Revisjonshonorar**

	2021	2020
Revisjonshonorar	7 110	6 868
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 110</b>	<b>6 868</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 5 Energikostnader**

	2021	2020
Fjernvarme	301 167	135 033
Strøm	34 450	19 764
<b>Sum energikostnader</b>	<b>335 617</b>	<b>154 796</b>

**Note 6 Kommunale avgifter**

	2021	2020
Renovasjonsavgift	57 698	57 127
Vannavgift	154 554	96 107
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>212 252</b>	<b>153 234</b>

**Note 7 Andre driftskostnader**

	2021	2020
Annet renhold	474	1 649
Brannalarm	9 895	15 642
Containerleie/-tømming	3 250	495
Kabel-tv/internett	19 260	24 948
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	858
Matteleie	10 375	9 725
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	772
Snøbrøyting og strøing	12 439	7 056
Trappevask/renhold	33 968	31 495
Vaktmestertjeneste, fast	20 100	22 334
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>109 761</b>	<b>114 974</b>

**Note 8 Driftskostnader administrasjon**

	2021	2020
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 999	5 127
IT kostnader	3 492	3 340
Kontingent HL	1 490	1 490
Porto	158	315
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	576
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>10 139</b>	<b>10 848</b>

**Note 9 Reparasjon og vedlikehold**

	2021	2020
Gartnerarbeid - grøntanlegg	3 605	0
Rørleggerarbeid	0	8 125
Vedlikehold og rep. bygning	0	32 000
Ventilasjonsanlegg	23 707	41 670
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>27 312</b>	<b>81 795</b>



<b>Note 10 Andre kostnader</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre kostnader	0	18
Bank og kortgebyr	5 886	6 198
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>5 887</b>	<b>6 216</b>
<b>Note 11 Finansinntekter</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renteinntekter av bankinnskudd	168	497
Renter kundefordringer	255	605
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>423</b>	<b>1 102</b>
<b>Note 12 Kortsiktige fordringer</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	-34 650	-38 936
Kunderestanse	37 176	45 000
<b>Kundefordringer</b>	<b>2 526</b>	<b>6 063</b>
Andre periodiseringer	0	3 556
Periodisering forsikring	11 504	10 858
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>11 504</b>	<b>14 414</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>14 030</b>	<b>20 477</b>
<b>Note 13 Kontanter og bankinnskudd</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nordea 6027.05.39141	285 723	311 864
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>285 723</b>	<b>311 864</b>
<b>Note 14 Egenkapital</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	157 532	157 532
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>157 532</b>	<b>157 532</b>
Årets resultat	-48 167	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>109 365</b>	<b>157 532</b>
<b>Note 15 Kortsiktig gjeld</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre påløpte kostnader	84 972	56 545
Skyldig lønn/styrehonorar	28 525	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>113 497</b>	<b>56 545</b>



RSM Norge AS

Rusløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Sameiet Kongensgate 10

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kongensgate 10s årsregnskap som viser et underskudd på kr 48 167. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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 avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: YP500-ALMVE-GN/JFP-EONF2-AL18X-EKKG



Revisors beretning 2021 for Sameiet Kongensgate 10

*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 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>.

Oslo, 24. februar 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-24 15:58:16 UTC



## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-24 15:58:16 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: YP500-NL-MVE-GNJFP-EONF2-AL18X-EKKGP

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>



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET I KONGENS GATE 10

### Formål:

#### § 1

Formålet med husordensregler er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og forhindre skade på eiendommen.

### Generelt:

#### § 2

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. **Styret og forretningsfører skal av hensyn til brannsikkerhet- og registreringshensyn underrettes om all utleie, inklusive all korttidsleie.** Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

#### § 3

Medlemmer av styret for boligseksjonene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

### Ytre orden:

#### § 4

Dekorering av gangene er ikke tillatt. I trappegang, korridorer, felles kjellerrom og i gårdsrom må det ikke settes gjenstander som tilhører beboere. Med gjenstander menes kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner, sko m.v. Beboere plikter å verne om ytre anlegg. Det er særdeles viktig at ingen forhindrer passasje for rømningsveier i tilfelle brann.

#### § 5

Alle fellesdører skal holdes låst. Det er viktig at man påser at døren har gått i lås når man går ut.

### Fellesrom / arealer:

#### § 6

Røyking er forbudt i felles rom som trappeoppgang, kjeller og gårdsrom m.v..

#### § 7

Den enkelte sameier i boligseksjonene har ansvar for å følge kommunens instruks om kildesortering. Papiravfall skal legges i beholder i søplerom. Øvrige fraksjoner i beholder i portrom. Større gjenstander, som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må kjøres vekk av den enkelte beboer.

#### § 8

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører.

#### § 9

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet.

### Indre orden:

#### § 10

Ting som kan tilstoppe rørene må ikke kastes i klosetter, som f.eks gulvfiller/kluter o.l..

#### § 11

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

#### § 12

Det er ikke tillatt med gass-, kull eller engangsgrill på takterrasse.

#### § 13

Beboeren har plikt til å holde vanlig ro og orden i sin seksjon. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være vanlig nattero i bygget på alle dager. Vis hensyn vedrørende støy. Det er lytt i gårdsrommet, lukk vinduene, så unngår naboene å bli plaget av høylytt prat og musikk. Hamring boring m.m. skal begrenses til mellom kl 07.00 og 21.00 i hverdager, og unngås på søndager og helligdager.

Oslo, november 2021 / Styret



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift