



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 413 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11
Forretningsadresse: 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 930 564	1 780 164
Sum inntekter		1 930 564	1 780 164
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		1 612 691	1 887 083
Sum kostnader		1 726 791	1 978 363
Driftsresultat		203 773	-198 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 382	24 002
Sum finansinntekter		37 382	24 002
Annen finanskostnad		190 730	128 149
Sum finanskostnader		190 730	128 149
Netto finans		-153 348	-104 147
Resultat før skattekostnad		50 425	-302 346
Årsresultat		50 425	-302 346
Totalresultat		50 425	-302 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 425	-302 346
Sum overføringer og disponeringer		50 425	-302 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		64 165	126 976
Sum fordringer		64 165	126 976
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		942 456	920 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		942 456	920 591
Sum omløpsmidler		1 006 621	1 047 567
SUM EIENDELER		1 006 621	1 047 567

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 005 421	2 055 846
Sum opptjent egenkapital		-2 005 421	-2 055 846
Sum egenkapital		-2 005 421	-2 055 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 858 546	2 896 247
Sum annen langsiktig gjeld		2 858 546	2 896 247
Sum langsiktig gjeld		2 858 546	2 896 247
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 534	905
Leverandørgjeld		105 008	158 491
Annen kortsiktig gjeld		26 954	47 770
Sum kortsiktig gjeld		153 496	207 166
Sum gjeld		3 012 042	3 103 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 621	1 047 567



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 388996

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 413 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11
Forretningsadresse: 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 930 564	1 780 164
Sum inntekter		1 930 564	1 780 164
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		1 612 691	1 887 083
Sum kostnader		1 726 791	1 978 363
Driftsresultat		203 773	-198 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 382	24 002
Sum finansinntekter		37 382	24 002
Annen finanskostnad		190 730	128 149
Sum finanskostnader		190 730	128 149
Netto finans		-153 348	-104 147
Resultat før skattekostnad		50 425	-302 346
Årsresultat		50 425	-302 346
Totalresultat		50 425	-302 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 425	-302 346
Sum overføringer og disponeringer		50 425	-302 346



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		64 165	126 976
Sum fordringer		64 165	126 976
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		942 456	920 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		942 456	920 591
Sum omløpsmidler		1 006 621	1 047 567
SUM EIENDELER		1 006 621	1 047 567
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 005 421	2 055 846
Sum opptjent egenkapital		-2 005 421	-2 055 846



Sum egenkapital	-2 005 421	-2 055 846
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 858 546	2 896 247
Sum annen langsiktig gjeld	2 858 546	2 896 247
Sum langsiktig gjeld	2 858 546	2 896 247
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 534	905
Leverandørgjeld	105 008	158 491
Annen kortsiktig gjeld	26 954	47 770
Sum kortsiktig gjeld	153 496	207 166
Sum gjeld	3 012 042	3 103 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 006 621	1 047 567



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

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. 7096

Sameiet Etterstadgata 11



Velkommen til årsmøte i Sameiet Etterstadgata 11

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Vålerenga skole, personalrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Alle tre oppganger representert i styret
8. Styrets sammensetning
9. Franske bakonger i 1. et
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Etterstadgata 11



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges blandt de fremmøtte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. s.7096 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 7

Alle tre oppganger representert i styret

Forslag fremmet av:

Hanna Petrine Munkeby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En person som bor i hver oppgang inn i styret (styremedlemmer og varamedlemmer). For å enklere og kjappere plukke opp små problemer som at lyset har gått, ytterdøra er snødd igjen eller feil på brannvarslersystemet.

Forslag til vedtak

Etterstrebe at alle tre oppganger er representert i styret

Sak 8

Styrets sammensetning

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er i dag ikke sakt noe om kjønnsfordeling i styret. Vi ønsker å legge dette til. Og at det evt. skal gå forran representasjon av oppganger om sak 8 vedtas

Forslag til vedtak

Det skal etterstevens at et kjønn ikke er representert med mer enn 67% i styret. Kjønnrepresentasjon går før representasjon av oppganger.

Sak 9

Franske bakonger i 1. et

Forslag fremmet av:

Mikala Sarah Kjær

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Ønske om at vi som bor i 1. etg. og ønsker det kan få fransk balkong ifm. etablering av nye balkonger. At bygningen er på gul liste betyr ikke at dette ikke kan la seg gjøre, men at det krever en søknad til Pbe. Jeg forestiller meg at den kan lages innenfor arealet som i dag er vindu, slik at fasaden i størst mulig grad fremstår uendret. Dette vil gjøre at også vi kan få en slags "balkongfølelse" og at stua oppleves som et litt utvidet rom i sommerhalvåret.

Forslag til vedtak: Søke om balkonger i 1. et

Foreslått av Mikala Sarah Kjær 17. februar

Styrets innstilling

Styret arbeider allerede med å få tilatelse til å bygge balkonger nye i 2.-5.et. En evt. søknad om balkonger i 1. et vil bli behandlet som en egen søknad for å ikke forsinke balkongarbeidet ytligere.

Styrets erfaring er at byantikvaren opptatt av at byggets opprinnelige stil overholdes. Og at det derfor kommer til å bli vanskelig å få franske balkonger siden de ikke er en del av den opprinnelige fasaden.

Om et vedtak om søknad fattes og søknaden godkjennes må evt. sak om bygging godkjennes på senere årsmøte.

Forslag til vedtak

Sameiet søker om balkonger i 1. et

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidater presenteres på årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Presenteres på årsmøte

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Brochmann
Dagens styremedlem
- Presenteres på årsmøte
- Presenteres på årsmøte.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Strøm



Dagens styremedlem

- Oda Storbråten Davanger

Dagens styremedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Tønjum Holm	Glassverkvegen 42
Styremedlem	Jo Brochmann	Etterstadgata 11 B
Styremedlem	Oda K Storbråten Davanger	Kleists Gate 3
Styremedlem	Anne Marie Losnegård	Odins Vei 5 D
Varamedlem	Frode Strøm	Etterstadgata 11 A

Generelle opplysninger om Sameiet Etterstadgata 11

Sameiet består av 46 seksjoner.

Sameiet Etterstadgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980413780, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 100

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

Sameiet Etterstadgata 11 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 BDO AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Styrets arbeid året 2023

Året 2023 startet med et digitalt årsmøte for styret, og alle styremøtene ble gjennomført digitalt.

Styret har i 2023 jobbet med å finne en ny entreprenør til å arbeide med balkonger. Dette arbeidet har vært mer utfordrende enn forventet. Derfor har søkt bistand fra Obos Prosjekt som har gitt noe rådgivning rundt dette. Styret har fulgt instruksjoner fra Plan- og bygningsetaten ved å få laget førsteutkast av tegninger, søkt og fått uttalelse fra Byantikvaren, fått utredet rapport om lysforhold og endring av disse i leilighetene under de som eventuelt vil få lengre eller utvidede balkonger. Det jobbes omgående med å få nabosamtykke til arbeidet. For å ha fremgang i prosjektet har styret inn i 2024 jobbet med å få en arkitekt som kan være ansvarlig søker mot Plan- og bygningsetaten slik at vi ikke blir så avhengig av entreprenør i videre arbeid. Til gode gjenstår å ferdigstille tegninger, og at sameiet foretar nytt vedtak ved et ekstraordinært sameiemøte som vil innkalles etter hvert. Sist det var holdt sameiemøte om balkongene stod styret klart til å begynne søknad til PBE med arbeidet med nye balkonger i 3-5 etasje, men sameiet vedtok i stedet å utrede muligheter for balkonger i 2 etasje. Det er enda en grunn til at styrets arbeid i balkongsaken har tatt lenger tid enn først tenkt.

Styret har fulgt sameiets økonomi og vurdert påvirkning av de økte prisene som preger økonomien. Dette har ledet til bla. en økning i felleskostnader for 2024, for å ta høyde for økninger i kostnader i budsjettet, bla en vesentlig økning i kommunale avgifter, samt økt bruk av bistand for å få i land nye balkonger.

Styret har også fulgt opp mindre skader på fellesarealer og potensielle forsikringssaker, i tillegg til å håndtere diverse henvendelser fra eiere og beboere. Våren 2023 bestilte styret elektriker for å bytte ut alle lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger. Dette fordi de gamle lysrørene ikke er lovlig lengre.



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.

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

Resultat

Årets resultat 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 853 125,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 de siste årene.

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 Sameiet Etterstadgata 11.

Lån

Sameiet Etterstadgata 11 har 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ETTERSTADGATA 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADGATA 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4C-62J0F-SYBXT-EDH4#-7UEGF-4OZO



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

2024-03-27 12:50:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4C-62J0F-SYBXT-EDH4#-7UEGF-4OZ0

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/validator>

14 av 22

s.7096 - Årsrapport.pdf



**SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 930 564	1 780 164	1 971 000	2 197 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 930 564	1 780 164	1 971 000	2 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 317	-10 110	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-109 983	-105 738	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-3 594	-28 761	-30 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-187 483	-398 419	-205 000	-205 000
Forsikringer		-205 219	-177 241	-195 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-265 123	-220 932	-251 000	-308 000
Energi/fyring	9	-533 410	-597 717	-670 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 859	-244 781	-255 340	-132 000
Andre driftskostnader	10	-93 703	-103 385	-120 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 726 791	-1 978 363	-1 954 120	-2 003 600
DRIFTSRESULTAT		203 773	-198 199	16 880	193 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 383	24 002	0	20 000
Finanskostnader	12	-190 730	-128 149	-157 000	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-153 348	-104 147	-157 000	-191 000
ÅRSRESULTAT		50 425	-302 346	-140 120	2 400
Overføringer:					
Udekket tap		0	-302 346		
Reduksjon udekket tap		50 425	0		



SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 265	5 448
Forskuddsbetalte kostnader		59 900	121 528
Driftskonto OBOS-banken		384 434	278 080
Sparekonto OBOS-banken		558 022	642 511
SUM OMLØPSMIDLER		1 006 621	1 047 567
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 006 621	1 047 567
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 005 421	-2 055 846
SUM EGENKAPITAL		-2 005 421	-2 055 846
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 858 546	2 896 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 858 546	2 896 247
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 954	47 770
Leverandørgjeld		105 008	158 491
Påløpte renter		18 563	905
Påløpte avdrag		2 971	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 496	207 166
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 621	1 047 567
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024

Styret i Sameiet Etterstadgata 11

Kristoffer Tønjum Holm /s/

Jo Brochmann /s/

Oda K. S. Davanger /s/

Anne Marie Losnegård /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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 379 604
Brensel	509 088
Seksjonert lokale	41 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 930 564

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 317.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-844
Andre konsulentonorarer	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-3 594

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 953
Drift/vedlikehold VVS	-18 084
Drift/vedlikehold elektro	-144 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 554
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 654
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-187 483

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-185 311
Renovasjonsavgift	-79 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-265 123

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 272
Strøm oljefyr el.bereder	-34 959
Fjernvarme	-483 179
SUM ENERGI / FYRING	-533 410

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-30 888
Renhold ved firmaer	-56 088
Andre fremmede tjenester	-640
Trykksaker	-729
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 882
Velferdskostnader	-1 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 703

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	736
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 506
SUM FINANSINNTEKTER	37 383

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 730
SUM FINANSKOSTNADER	-190 730

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	103 753
Nedbetalt i år	37 701
	-2 858 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 858 546



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 74636756. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Byttet lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger	
2022	Byttet dører hovedinngang	
2022	Byttet branndører og varslingsanlegg	
2021	Installert brannalarm	
2021	Rehabilitering av rør	
2019	Byttet postkasser og calling anlegg	
2017 - 2017	Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparer	
2015 - 2016	rehabilitering av yttervegg	Fjerning av løs murpuss, isolering og legging av ny farget murpuss på hele ytterveggen mot Etterstadgata 9. Planering og legging av heller i bakgård, samt oppsett av to sykkelstativ for sykkelparkering i bakgård via porten i bakgården. Nye nummerskilt på lofts- og kjellerboder.
2012 - 2013	bytte av vinduer	
2011	Nye inngangsdører	
2010	4 nye branndører	
2009	Asbestsanering, sentralvarme, branntilt.	Asbestsanering foretatt i kjellerarealene. Utbedring av deler av sentralvarmeanlegget for effektøkning. Foretatt en forsikringsteknisk gjennomgang av fellesarealene og bl.a. brannsikringstiltak foretatt.
2008	Fjernvarme installert.	
2002	Elektrisk anlegg og kabel-tv.	Nytt el-anlegg i fellesarealer. Nytt kabel-tv anlegg i leilighetene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 7096 Selskapsnavn: Sameiet Etterstadgata 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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