



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 011 645  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: espen kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 06.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 091 340	2 254 045
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 091 340</b>	<b>2 254 045</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	34 230
Annen driftskostnad		730 306	3 583 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>793 061</b>	<b>3 618 187</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 279</b>	<b>-1 364 142</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 866	191
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 866</b>	<b>191</b>
Annen finanskostnad		37 271	31 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 271</b>	<b>31 184</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 405</b>	<b>-30 993</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		267 874	-1 395 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		4 646	29 233
Sum fordringer		4 646	29 268
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 348	283 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 348	283 827
Sum omløpsmidler		171 994	313 095
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 994</b>	<b>313 095</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		766 949	1 034 823
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-766 949</b>	<b>-1 034 823</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-766 949</b>	<b>-1 034 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		855 994	942 896
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>855 994</b>	<b>942 896</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>855 994</b>	<b>942 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 229	2 340
Leverandørgjeld		60 599	387 588
Annen kortsiktig gjeld		18 122	15 094
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 950</b>	<b>405 022</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>938 944</b>	<b>1 347 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>171 995</b>	<b>313 095</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 540000

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 011 645  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: espen kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 992 011 645  
ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 091 340	2 254 045
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 091 340</b>	<b>2 254 045</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	34 230
Annen driftskostnad		730 306	3 583 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>793 061</b>	<b>3 618 187</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 279</b>	<b>-1 364 142</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 866	191
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 866</b>	<b>191</b>
Annen finanskostnad		37 271	31 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 271</b>	<b>31 184</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 405</b>	<b>-30 993</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		267 874	-1 395 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>



Organisasjonsnr: 992 011 645  
ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		4 646	29 233
Sum fordringer		4 646	29 268
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 348	283 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 348	283 827
Sum omløpsmidler		171 994	313 095
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 994</b>	<b>313 095</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>			
Udekket tap		766 949	1 034 823
Sum opptjent egenkapital		-766 949	-1 034 823



Sum egenkapital	-766 949	-1 034 823
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	855 994	942 896
Sum annen langsiktig gjeld	855 994	942 896
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>855 994</b>	<b>942 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 229	2 340
Leverandørgjeld	60 599	387 588
Annen kortsiktig gjeld	18 122	15 094
Sum kortsiktig gjeld	82 950	405 022
<b>Sum gjeld</b>	<b>938 944</b>	<b>1 347 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>171 995</b>	<b>313 095</b>



Organisasjonsnr: 992 011 645  
ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

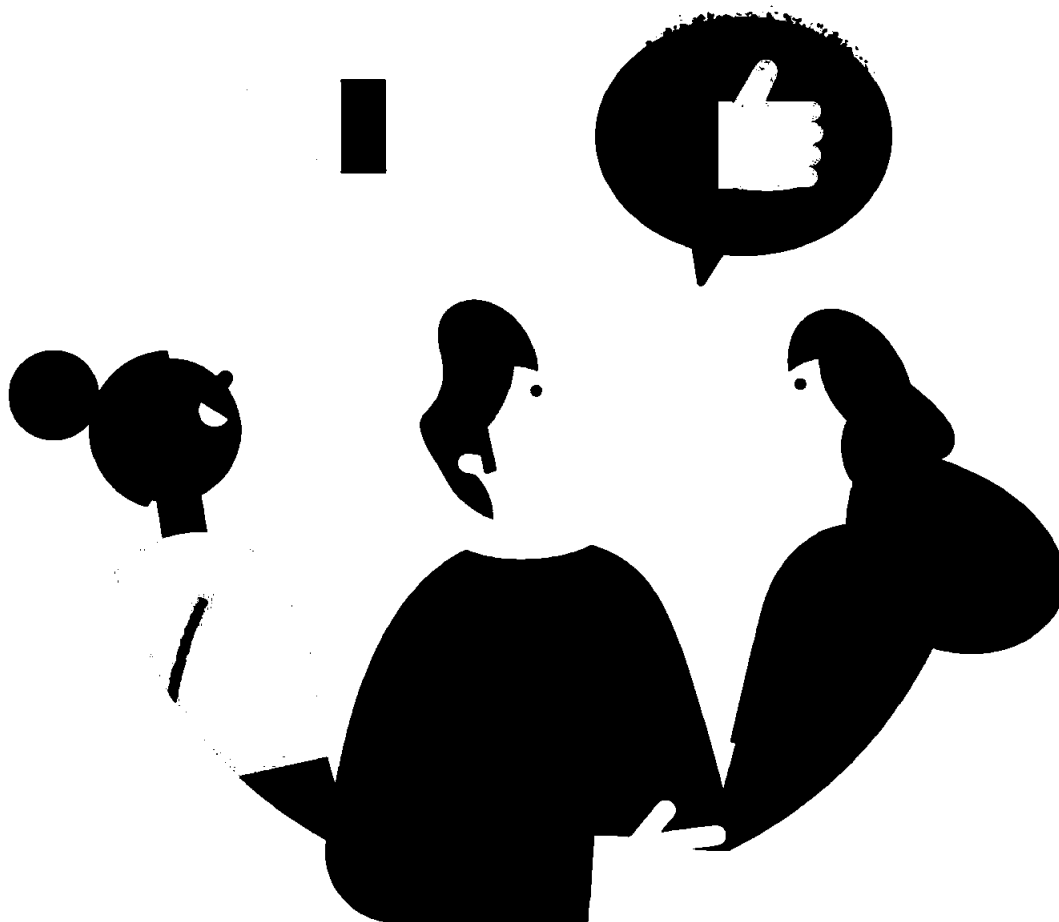
### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Årsmøte 2022

2674 Eckersbergs gate 13 Sameie





## Til seksjonseierne i Eckersbergs gate 13 Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00. Møtet holdes hos styreleder Kari i 3. etasje, oppgang A (eller ute i bakgården om det er fint vær).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eckersbergs gate 13 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Eckersbergs gate 13 Sameie  
avholdes 24.mai 2023 kl. 18:00 hos styreleder Kari i 3. etasje.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

**3. BUDSJETT 2023**

**4. REVISOR**

**5. VEDLIKEHOLDSPLAN**

**6. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**7. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtektsendringer
- B) Sykkelpod

**8. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 1 varamedlem

Oslo, 11.05.2023  
Styret i Eckersbergs gate 13 Sameie

Kari Schultz Geier

Jan Aanerud

Martin Ølander



## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder  
Som møteleder foreslås Kari Schultz Geier
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede  
Det foreslås at innkomne stemmegivninger registreres som frammøtte
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne  
Som protokollfører foreslås Anne Waage  
Som protokollvitne foreslås Cornelia van Prattenburg
- D) Godkjenning av møteinnkallingen  
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet er kalt inn på

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

Styrets årsrapport og regnskap for 2022 er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport for 2022 tas til etterretning. Årsregnskapet for 2022 godkjennes og årets resultat føres mot egenkapitalen.

## 3. BUDSJETT 2023

Budsjett for 2023 er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett for 2023 tas til etterretning

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kari Schultz Geier	Eckersbergs gate 13 A
Styremedlem	Jan Aanerud	Eckersbergs gate 13 B
Styremedlem	Martin Ølander	Eckersbergs gate 13 A
Varamedlem	Therese Syversen	Eckersbergs gate 13 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

**Generelle opplysninger om Eckersbergs gate 13 Sameie**

Sameiet består av 14 seksjoner. Eckersbergs gate 13 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992011645, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Eckersbergs gate 13 A og B

Gårds- og bruksnummer:

212            207

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

Eckersbergs gate 13 Sameie har ingen ansatte.

**Regnskap- og forvaltning og revisjon**

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt ca 10 styremøter i 2022. De største sakene har vært avtale og installasjon av nytt brannvarslingsanlegg, portrommet, tiltak for å redusere luftfuktighet i kjelleren inkludert omfattende rengjøring av vifteanlegget. Styret har også kjørt en prosess på huseierforsikring. Vi har inngått avtale med Gjensidige forsikring. Dekningen og premien er økt som følge av at verdien på bygningen er justert fra 55 til 74 millioner.

Styret har informert seksjonseierne om fremdrift med ferdigstilling av portrommet. Planen var å legge tregulv i løpet av vinteren, men det er bekymring rundt fuktighet på muren i portrommet. Trolig må belegningssteinen i bakgården tas opp og vi må grave for å lede vannet bort og andre veien mot hagen. Det vil ta tid, men styret har mål om å finne ut av dette og lage en plan innen sommeren.

Det er montert utelamper på fasaden, i portrommet og over dører i bakgården.

Muren mot naboene i bakgården er utbedret, men ikke helt ferdig.

Det er laget eget vaskerom i kjelleren for vaskeutstyr til trappevasken.

HMS rutiner etablert og gjennomgått.

Som avtalt på årsmøtet i fjor har seksjonseiere skrapet og malt smijern på balkongene ut mot gaten. De som ikke har gjort det oppfordres til å gjøre det ilt sommeren.

Vårdugnad ble gjennomført med godt oppmøte og noen seksjonseiere var med på juleløgg i desember.

Fremtidige planer fremkommer av vedlikeholdsplanen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes ekstra innbetaling fra seksjonseierne i forbindelse med kjøp nytt brannvarslingsanlegg.

Driftskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kjøp av nytt brannvarslingsanlegg samt økte strømpriser.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån i DNB.



## **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. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 89 045.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det blant annet budsjettet med ferdigstillelse av portrommet og tak over inngangspartiet i oppgang B.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av ny avtale med Gjensidige forsikring med oppjustert markedsverdi på eiendommen.

### Lån

Eckersbergs gate 13 Sameie har lån i DNB. Rente per januar 2023 er 5,75%. 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 avtaler på bredbånd, TV og forretningsfører. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnader for året 2023. Inkluderer og videreføring av innbetaling til vedlikeholdsfond med kr 50 000.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Eckersbergsgate 13 Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eckersbergsgate 13 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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.

#### 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 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>



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: HB3Y-WFK8K-N0B7U-TM4F2-D5UVY-E3N3H



# 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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 12:22:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HB3Y-WFK8K-N0B7U-TM4F2-D5UVY-E3N3H

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>



**ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE  
ORG.NR. 992 011 645, KUNDENR. 2674**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	855 338	1 705 918	855 000	897 571
Andre inntekter	3	236 002	548 127	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 091 340</b>	<b>2 254 045</b>	<b>855 000</b>	<b>897 571</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-4 230	-4 230	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-30 000	-30 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-12 392	-13 719	-9 315	-7 055
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-46 625	-48 201	-51 750	-50 475
Konsulenthonorar	7	-5 880	-2 494	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-291 881	-3 188 676	-165 000	-159 994
Forsikringer		-69 316	-64 760	-67 297	-110 000
Kommunale avgifter	9	-158 935	-152 618	-159 485	-180 468
Energi/fyring		-42 997	-33 303	-27 045	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 650	-67 483	-77 625	-75 788
Andre driftskostnader	10	-28 630	-12 705	-54 800	-53 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-793 061</b>	<b>-3 618 187</b>	<b>-646 547</b>	<b>-743 125</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>298 279</b>	<b>-1 364 142</b>	<b>208 453</b>	<b>154 446</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 866	191	0	0
Finanskostnader	12	-37 271	-31 184	-27 000	-46 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-30 405</b>	<b>-30 993</b>	<b>-27 000</b>	<b>-46 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>267 874</b>	<b>-1 395 135</b>	<b>181 453</b>	<b>108 446</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-360 312		
Udekket tap		0	-1 034 823		
Reduksjon udekket tap		267 874	0		



**ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE  
ORG.NR. 992 011 645, KUNDENR. 2674**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		112	4 457
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 242
Andre kortsiktige fordringer	13	4 535	4 535
Driftskonto OBOS-banken		109 629	283 825
Sparekonto OBOS-banken		57 717	0
Innestående i andre banker		2	2
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>171 994</b>	<b>313 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 994</b>	<b>313 095</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-766 949	-1 034 823
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-766 949</b>	<b>-1 034 823</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	855 994	942 896
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>855 994</b>	<b>942 896</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 856	14 828
Leverandørgjeld		60 599	387 588
Påløpte renter		1 548	2 340
Påløpte avdrag		2 681	0
Annen kortsiktig gjeld	16	266	266
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>82 949</b>	<b>405 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>171 994</b>	<b>313 095</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2023  
Styret i Eckersbergsgate 13 Sameie



Kari Schultz Geier

Martin Ølander

Jan Aanerud

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	697 896
Kabel-tv/internett	77 406
Vedlikeholdsinnbet.	50 028
Trappevask	30 008
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>855 338</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Maling av oppgang	7 500
Ekstra kapitalinnkreving ifb nytt brannvarslingsanlegg	228 502
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>236 002</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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**



## STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 392.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
Andre konsulentonorarer, Plan- og bygningsetaten Oslo Kommune	-5 220
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 880</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 736
Drift/vedlikehold elektro	-43 526
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-235 390
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-291 881</b>

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-93 728
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-62 215
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-158 936</b>

## NOTE: 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 928
Renhold ved firmaer	-16 000
Andre fremmede tjenester	-234
Andre kontorkostnader	-1 459
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 221
Velferdskostnader	-898
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 630</b>

## NOTE: 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	189
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 478
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 866</b>

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-37 271
------------------------------	---------



---

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 271</b>
----------------------------	----------------

---

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring fra ekstern bank(2021)	4 535
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 535</b>

---

**NOTE: 14**

**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 verdøkninger 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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-964 197
Nedbetalt tidligere	21 301
Nedbetalt i år	86 902
	<b>-855 994</b>

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-855 994</b>
------------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-266
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-266</b>

---



#### 4. REVISOR

Eierseksjonslovens § 65 Plikt til å ha revisor, sier at sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Vårt sameie har 14 seksjoner og er dermed ikke revisorpliktige. Styret har fått dette bekreftet av vår forretningsfører OBOS og foreslår at sameiet avslutter bruk av revisor da dette ikke er et krav og for å spare revisjonshonorar (kr 12 392 i 2022).

Styrets forslag til vedtak:  
Oppdragsavtalen med revisor sies opp.



## 6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår som tidligere år en godtgjørelse på kr 30.000. Styret fordeler honoraret internt.

## 7. INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendringer

Navn: Cornelia van Prattenburg

Fire punkter som jeg foreslår bør være med i vedtektene våre:

1. Ikke luft til luft 'aggregater' på balkonger
2. Ikke gjentatte AirB&B (eller andre tilsvarende) korttidsutleier, ev avklare et maks antall dager i året
3. Ikke musikkundervisning
4. Ikke lov å drive med private barnehager, hundebarnhager el. i gården

### Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene er regulert av lov om eierseksjoner. Forbud mot private barnehager og musikkundervisning kan ikke forbys på generelt grunnlag i et sameie. Styret gjør oppmerksom på at gjeldende vedtekter begrenser korttidsleie til 90 døgn årlig.

Forslag om vedtektsendringer godkjennes ikke, men styret vil vurdere endringer i ordensreglene.

### B) Sykkelbod

Navn: Martin Ølander

Det er for tiden to boder som står ubrukt i kjelleren, ønsker å undersøke mulighet for felles sykkel/ dekk oppbevaring. Egeninnsats/ dugnad for å få det i orden. Beboer som ønsker det bekoster oppheng o.l. selv, men det bestilles sammen for kvalitetssikring.

### Styrets forslag til vedtak:

Martin undersøker mulighet for felles sykkel/dekk oppbevaring i to ubrukte boder i kjelleren.



## **8. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styrets forslag til styreverv:

**A)** Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat:

Kari Schultz Geier stiller til valg som styreleder for 2 år.

**B)** Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidat:

Mathias Fjeldavlie Munkejord stiller til valg som varamedlem for 2 år.

Jan Aanerud og Martin Ølander ble valgt til styremedlemmer for 2 år i 2022 og er ikke på valg i år.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring ASA med forsikringsnummer 91864886. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



5. VEDLIKEHOLDSPLAN

Styrets forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til orientering.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD	2023	2024	Kommentarer
<p>Gulvdekte portrommet, mur/gjerde mot naboen</p> <p>Tak over inngang B</p> <p>Vedlikehold og maling av smijern på balkongene mot gaten</p> <p>Brystningspanel og stukkatur i portrommet</p> <p>Smekklås loft og kjeller</p> <p>Utbedring av skader på fasaden mot veien</p> <p>Nytt låsesystem med nummerte nøkler</p> <p>Oppussing trappeoppgang og reparasjon av trappetrinn i oppgang B</p>			<p>Gjennomføres av seksjonseierne</p>
<p><b>UTFØRT VEDLIKEHOLD</b></p> <p>Byttet brannvarslingsanlegg</p> <p>Utrelamper på fasaden mot veien, over inngangsdør B og baktrapp A</p> <p>Rehabilitering av fasade bakgård</p> <p>Utskrifning av noen dører og vinduer. Reparasjon av piper over tak. Rehabilitering av overflater i portrom og betonggulv, kjellerboder. Montering av nye takrenner og nedløp inkl vernekebel</p> <p>6 nye lamper i portrommet</p> <p>Fasadevask mot gaten</p> <p>Innhentet tilstandsrapport</p> <p>Byttet brannvarslingstavle i oppgang A</p> <p>Årlig brannsikring og -befaring i alle leiligheter, fellesarealer med bytte av batterier i alle røykvarslere. Varslingsanlegg kontrolleres og batterier byttes.</p> <p>Brannsikring av baktrapp oppgang A</p> <p>Inspeksjon vannrør i kjeller samt i Jans og Karis leilighet</p> <p>Nye balkonger med verandadør mot bakgården</p> <p>Rehabilitering av pipeløp</p> <p>Utvidelse av eksisterende boder på loft</p> <p>Diverse brannsikring av kjeller og loft</p> <p>Rehabilitering av vinduer i oppgang A</p> <p>Oppussing av oppgang A og B</p> <p>Oppussing fasade mot veien</p>	<p>2022</p> <p>2022</p> <p>2021</p>	<p>2021</p> <p>2020</p> <p>2019</p> <p>2023</p> <p>2018</p> <p>2018</p> <p>2017</p> <p>2012</p> <p>2009-2015</p> <p>2009-2015</p> <p>2009</p> <p>2009</p> <p>2001</p>	<p>Nytt anlegg installert iht avtale med Norsk Brannvern</p> <p>Buer bygningsvern AS og avtale vedtørende kontrahering og kvalitetssikring med Siv ing Erling Johnsen AS</p> <p>Buer bygningsvern AS</p> <p>Befaring og rapport mottatt fra Murbyen Oslo 18.03.20</p> <p>Norsk brannvern august 2019</p> <p>Iht avtale med Norsk brannvern. Siste befaring i januar 2023</p> <p>Arbeidet er utført i nov/des av Oslo Brannsikring.</p> <p>Byttet bod- og leilighetsdører</p> <p>Per Fjære fra Røneggetjenesten var på befaring nov 2018, ok</p> <p>Oppført av Balkongteam AS</p>
			<p>lav kostnad &lt;50'</p> <p>middels kostnad &gt;50-300'</p> <p>høy kostnad &gt;300'</p>



2674 Eckersbergs gate 13 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Sameiet Eckersbergs gate 13

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

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

E-post: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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