



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 426
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 640 976	1 605 457
Sum inntekter		1 640 976	1 605 457
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	98 126
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 468 119	1 154 955
Sum kostnader		1 605 094	1 293 072
Driftsresultat		35 882	312 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 080	55 314
Sum finansinntekter		72 080	55 314
Annen finanskostnad		95 864	79 365
Sum finanskostnader		95 864	79 365
Netto finans		-23 784	-24 051
Ordinært resultat før skattekostnad		12 098	288 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 098	288 335
Årsresultat		12 098	288 335
Totalresultat		12 098	288 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 098	288 335
Sum overføringer og disponeringer		12 098	288 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		136 100	176 090
Sum varige driftsmidler		136 100	176 090
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 464 920	1 513 980
Sum finansielle anleggsmidler		1 464 920	1 513 980
Sum anleggsmidler		1 601 020	1 690 070
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 122
Andre fordringer		51 126	120 186
Sum fordringer		51 126	121 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 991	508 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 991	508 687
Sum omløpsmidler		643 117	629 995
SUM EIENDELER		2 244 137	2 320 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		114 862	102 764
Sum opptjent egenkapital		114 862	102 764
Sum egenkapital		114 862	102 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 014 451	2 090 434
Sum annen langsiktig gjeld		2 014 451	2 090 434
Sum langsiktig gjeld		2 014 451	2 090 434
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		658	424
Leverandørgjeld		78 208	40 580
Annen kortsiktig gjeld		35 959	85 863
Sum kortsiktig gjeld		114 825	126 868
Sum gjeld		2 129 276	2 217 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 244 137	2 320 065



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 638038

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 426
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 921 314 426
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 640 976	1 605 457
Sum inntekter		1 640 976	1 605 457
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	98 126
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 468 119	1 154 955
Sum kostnader		1 605 094	1 293 072
Driftsresultat		35 882	312 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 080	55 314
Sum finansinntekter		72 080	55 314
Annen finanskostnad		95 864	79 365
Sum finanskostnader		95 864	79 365
Netto finans		-23 784	-24 051
Ordinært resultat før skattekostnad		12 098	288 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 098	288 335
Årsresultat		12 098	288 335
Totalresultat		12 098	288 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 098	288 335
Sum overføringer og disponeringer		12 098	288 335



Organisasjonsnr: 921 314 426
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		136 100	176 090
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		1 464 920	1 513 980
Sum anleggsmidler		1 601 020	1 690 070
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		51 126	120 186
Sum fordringer		51 126	121 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 991	508 687
Sum omløpsmidler		643 117	629 995
SUM EIENDELER		2 244 137	2 320 065
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	114 862	102 764
Sum opptjent egenkapital	114 862	102 764
Sum egenkapital	114 862	102 764
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 014 451	2 090 434
Sum annen langsiktig gjeld	2 014 451	2 090 434
Sum langsiktig gjeld	2 014 451	2 090 434
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	658	424
Leverandørgjeld	78 208	40 580
Annen kortsiktig gjeld	35 959	85 863
Sum kortsiktig gjeld	114 825	126 868
Sum gjeld	2 129 276	2 217 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 244 137	2 320 065



Organisasjonsnr: 921 314 426
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Ole Fladagersgate 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 5349





Velkommen til årsmøte i Ole Fladagersgate 1 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5349>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installering av ladebokser for elbil på sameiets parkeringsplasser
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ole Fladagersgate 1 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joakim Fuglår er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5349 - Ole Fladagersgate 1 Sameie - Regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55 000.

Sak 6

Installering av ladebokser for elbil på sameiets parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Beboer Gard Noren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det har vært en økning i antall el-/ladbare hybridbiler i sameiet, og flere beboere ønsker å kunne lade bilen på parkeringsplassen. Det er derfor behov for å installere ladebokser for å tilrettelegge for billading på en sikker og effektiv måte.



Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

Vedtak godkjennes

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrid Olaus Sellæg Helland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Hersløy

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bård Leithe Brudevold
- Joakim Fuglår



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrid Olaug Sellæg Helland	Ole Fladagers Gate 1 B
Styremedlem	Haakon Hammer	Ole Fladagers Gate 1 A
Styremedlem	Trine Sønsterud	Ole Fladagers Gate 1 B

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Ole Fladagersgate 1 Sameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Ole Fladagersgate 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921314426, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 216

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

Ole Fladagersgate 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden gjennomført 5 styremøter, samt hatt en rekke kontakter på telefon, e-post og møter med diverse håndverkere og fagfolk, blant annet for å dekke behovet for bedre brannvern, rens av ventilasjonsanlegget og nye dørpumper.

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

Brannvern

i forbindelse med brannvernkontroll i leiligheter i november 2021 ble det funnet mange avvik på slokkere og/eller røykvarslere. I mai 2022 ble avvik i leiligheter rettet ved utdeling av slokkere og nye brannvarslere. På fellesareal er det installert to nye branndører og nye slokkere. Det er inngått avtale med Fire Safe som vil utføre årlige kontroller på fellesareal.

Luftkanaler

I mars 2022 gjennomførte Din Ventilasjon rens av ventilasjonskanaler i leiligheter, kontroll av kanal over kjøkkenventilator, samt bytte av hetter på taket. Det ble avdekket mindre feil som styret vil be Din Ventilasjon om å utbedre.

Utearealer

Styret har inngått kontrakt med gartner som tar seg av vedlikehold av grøntarealene. Det er inngått avtale om vask av søppelcontainer to ganger pr. år.

Utleie

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

Styret har for 2023 besluttet å ikke øke husleien (felleskostnader).

Årsmøter er de siste årene blitt avholdt digitalt pga koronaepidemien. Oppslutning ved digitale årsmøter er større enn ved fysiske møter, så derfor holder vi på det også i år. Styret vil i forbindelse med dugnaden våren 2023 invitere til et sosialt treff.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader rundt drift og vedlikehold og fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 12 098 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 528 292.



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 beregnet kr 332 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og 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 strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ole Fladagersgate 1 Sameie.

Lån

Ole Fladagersgate 1 Sameie har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ole Fladagersgt 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ole Fladagersgt 1 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 22 3349 Ole Fladagersgate Sameiet Regnskap 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 28. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 637 754	1 603 393	1 640 000	1 757 000
Andre inntekter	3	3 222	2 064	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 640 976	1 605 457	1 640 000	1 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-12 126	-8 000	-12 000
Styrehonorar	5	-55 000	-86 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	14	-39 990	-39 990	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 420	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-30 000	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-96 068	-93 360	-94 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-6 543	-21 542	-50 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-455 604	-201 982	-350 000	-332 000
Forsikringer		-73 520	-66 284	-69 000	-85 000
Festeavgift		-149 809	-147 579	-150 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-281 617	-270 784	-278 000	-337 500
Energi/fyring	10	-238 716	-201 127	-156 500	-213 000
TV- anlegg/bredbånd		-67 197	-64 677	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	11	-91 795	-82 201	-90 000	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 605 094	-1 293 072	-1 421 500	-1 579 500
DRIFTSRESULTAT		35 882	312 385	218 500	177 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 080	55 314	59 000	6 000
Finanskostnader	13	-95 864	-79 365	-78 000	-115 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 784	-24 051	-19 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		12 098	288 335	199 500	68 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	185 571		
Til opptjent egenkapital		12 098	102 764		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	136 100	176 090
Langsiktige fordringer	15	1 464 920	1 513 980
SUM ANLEGGSMIDLER		1 601 020	1 690 070
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 089	4 422
Kundefordringer		0	1 122
Forskuddsbetalte kostnader		47 037	115 764
Driftskonto OBOS-banken		389 491	307 868
Sparekonto OBOS-banken		202 500	200 819
SUM OMLØPSMIDLER		643 117	629 995
SUM EIENDELER		2 244 137	2 320 065
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		114 862	102 764
SUM EGENKAPITAL		114 862	102 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 014 451	2 090 434
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 014 451	2 090 434
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 334	5 387
Leverandørgjeld		78 208	40 580
Påløpte renter		658	424
Annen kortsiktig gjeld	17	24 625	80 476
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 825	126 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 244 137	2 320 065
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.03.2023
Styret i Sameiet Ole Fladagersgt 1

Sigrud Olaug Sellæg Helland
/s/

Haakon Hammer
/s/

Trine Sønsterud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	998 184
Leie	424 194
Trappevask etc.	93 408
Parkering	70 656
TV	60 144

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 646 586**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 832
-----------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 637 754**

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Korrigering husleie	1 722
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	3 222

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 55 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 543
SUM KONSULENTHONORAR	-6 543

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 852
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 949
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 604

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 512
Vann- og avløpsavgift	-160 221
Renovasjonsavgift	-109 884
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-281 617

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**



Strøm oljefyr el.bereder	-235 731
Andre fyringskostnader	-2 985
SUM ENERGI / FYRING	-238 716

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-83 154
Andre fremmede tjenester	-460
Trykksaker	-805
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 700
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 884
Velferdskostnader	-593
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 795

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	552
Andre renteinntekter	69 300
SUM FINANSINNETEKTER	72 080

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 300
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 564
SUM FINANSKOSTNADER	-95 864

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lokale-forkjøp		
Tilgang 2001	391 820	
Avskrevet tidligere	-333 030	
Avskrevet i år	-19 590	39 200
Markiser Restaurantlokaler		
Tilgang 2017	204 000	
Avskrevet tidligere	-86 700	
Avskrevet i år	-20 400	96 900
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		136 100

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-39 990****NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**



OBOS05	1 464 920
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 464 920

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-1 760 000	
Nedbetalt tidligere	246 020	
Nedbetalt i år	49 060	
		-1 464 920

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 823 546	
Nedbetalt i år	26 923	
		-549 531

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 014 451
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-24 625
-----------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 625
-----------------------------------	----------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7156212. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



1998 Skiftet tak på B-oppgangen
(lavblokken).



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 5349 **Selskapsnavn:** Ole Fladagersgate 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Aleksandar Damcevski er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Joakim Fuglår er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 55 000.

For

Mot

Sak 6 Installering av ladebokser for elbil på sameiets parkeringsplasser

Vedtak godkjennes

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sigrid Olaus Sellæg Helland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jens Hersløy

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Bård Leithe Brudevold

Joakim Fuglår

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.