



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 832 900
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 14
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Enqvist Eiendosdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		815 220	721 108
Annen driftsinntekt		31 356	136 226
Sum inntekter		846 576	857 334
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		999 856	654 483
Sum kostnader		1 056 906	711 533
Driftsresultat		-210 330	145 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 548	6 866
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		5 442	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 106	6 866
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-209 224	152 666
Totalresultat		-209 224	152 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 224	152 666
Sum overføringer og disponeringer		-209 224	152 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer			8 654
Andre fordringer		821 774	1 021 581
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 985	201 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 985	201 156
Sum omløpsmidler		1 084 759	1 231 391
SUM EIENDELER		1 084 759	1 231 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-45 195	164 029
Sum opptjent egenkapital		-45 195	164 029
Sum egenkapital		-45 195	164 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 015 094	965 980
Sum annen langsiktig gjeld		1 015 094	965 980
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 204	76 348
Annen kortsiktig gjeld		91 657	25 034
Sum kortsiktig gjeld		114 860	101 383
Sum gjeld		1 129 954	1 067 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 084 759	1 231 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 193471

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 832 900
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 14
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Enqvist Eiendosdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2022



Organisasjonsnr: 985 832 900
SAMEIET ETTERSTADGATA 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		815 220	721 108
Annen driftsinntekt		31 356	136 226
Sum inntekter		846 576	857 334
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		999 856	654 483
Sum kostnader		1 056 906	711 533
Driftsresultat		-210 330	145 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 548	6 866
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		5 442	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 106	6 866
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-209 224	152 666
Totalresultat		-209 224	152 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 224	152 666
Sum overføringer og disponeringer		-209 224	152 666



Organisasjonsnr: 985 832 900
SAMEIET ETTERSTADGATA 14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer			8 654
Andre fordringer		821 774	1 021 581
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 985	201 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 985	201 156
Sum omløpsmidler		1 084 759	1 231 391
SUM EIENDELER		1 084 759	1 231 391
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital		-45 195	164 029
Sum opptjent egenkapital		-45 195	164 029



Sum egenkapital	-45 195	164 029
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 015 094	965 980
Sum annen langsiktig gjeld	1 015 094	965 980
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	23 204	76 348
Annen kortsiktig gjeld	91 657	25 034
Sum kortsiktig gjeld	114 860	101 383
Sum gjeld	1 129 954	1 067 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 084 759	1 231 391



Organisasjonsnr: 985 832 900
SAMEIET ETTERSTADGATA 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7050.00	7050.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	50000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	57050.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i
Sameiet Etterstadgata 14
Tid: 3. mars 2022, kl. 1800
Sted: Konghellegata 3 hos Enqvist
Boligforvaltning AS

Konstituering

- 6 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt.
- Ståle Nore ble valg som møteleder og referent.
- Innkallingen ble godkjent uten merknader.
- Bergljot Tjønn ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2021

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 209.224,- og en egenkapital på kr -45.195,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2021.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2021

Styrets honorar for 2021 ble fastsatt til kr 50.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2022 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 40.520,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader fra 1. juli.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder: Øystein R. Stikbakke ble enstemmig valgt for 1 år.



**ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS**

Styremedlem:

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Øystein Stikbakke	Valgt for 1 år 2022
Styremedlem:	Joakim Vatne	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Bergljot Tjønn	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Tin Østenstad	Valgt for 2 år i 2022

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 1830.

Oslo, 3. mars 2022

Ståle Nore
møteleder

Bergljot Tjønn
seksjonseier



Fremmøteliste ordinært årsmøte i Sameiet Etterstadgata 14 3. mars 2022

Seksjon	Eier	Medeier	Møtt	Fullmakt	Fullmaktshaver
382-1-01	Bergljot Tjønn		X		
382-1-02	Etterstadgata 14 ANS				
382-1-03	Marius Strande				
382-1-04	Lars Christian Bergstad				
382-1-05	Feven Tesfay		X		
382-1-06	Joakim Aasheim Vatne				
382-1-07	Mari Eeg Slotvik				
382-1-08	Digital Impuls Holding AS				
382-1-09	Øystein Røhnebæk Stikbakke		X		
382-1-1	Sarwat Beryar Ali				
382-1-10	Ingrid Engen	John Kjetil Wang-Hansen			
382-1-11	Kjell Gunnar Markussen				
382-1-12	Hellen Ingvid Solhaug				
382-1-13	Paolo Cesar Limo Zapata				
382-1-14	Trond Mols	Marianne Mols			
382-1-15	Silje Kleppe				
382-1-16	William Wong				
382-1-17	Tiancheng Chang		X		
382-1-18	Etterstadgata 14 ANS				
382-1-19	Tin Østenstad		X		
382-1-20	Marte Holm Løvstad			X	Feven Tesfay

5
1
6

Totalt fremøtte
Antall fullmakter
Totalt antall stemmeberettigede

Subject SCM
J. Lee



**ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022
SAMEIET ETTERSTADGATA 14**



Til seksjonseiere i Sameiet Etterstadgata 14

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2022.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2021 og budsjett for 2022. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har 1 (én) stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, nore@enqvist.no, eller skrives ned på et ark som medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt hen skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent

Vel møtt!

Fullmakt

Undertegnede eier(e) av seksjon i Sameiet Etterstadgata 14 gir herved

.....

fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte som skal avholdes 3. mars 2022.

.....(sted) , den / 2022

Eiers/Eieres navn
(blokkbokstaver)

Eiers/Eieres underskrift



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Etterstadgata 14

Ordinært årsmøte i
Sameiet Etterstadgata 14
Tid: 3. mars 2022 kl. 1800.
Sted: Konghellegata 3, 4. etg.
Møterom 4.

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2021
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2021
4. Budsjett 2022, herunder fastsettelse av andel felleskostnader
5. Valg: Det skal velges styreleder, ett styremedlem og et varamedlem. Styrevervene varer i to år om ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

Oslo, 18.02.2022
på vegne av styret i Sameiet Etterstadgata 14

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg:

- Årsrapport
- Årsregnskap (resultat, balanse og noter)
- Budsjett 2022
- Revisjonsberetning



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Marte Holm Løvstad*	valgt i 2021 for 1 år
Styremedlem:	Joakim Aasheim Vatne	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Feven Tesfay*	valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem:	William Wong	valgt i 2021 for 1 år

* Feven Tesfay har fungert som styreleder siden november 2021

2. GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore. Sameiets revisor er BDO AS

Eiendommen

Sameiet Etterstadgata 14 er et registrert boligsameie i Oslo. Ifølge oppdelingsbegjæring av 13.8.1991 består sameiet av 20 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Selskapet eier tomten, gnr 232, bnr 102 i Oslo.

Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnr. 77058340. Egenandel ved skade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle, ved naturskade er egenandelen kr 8.000,-. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen. Omfattende påkostninger må meldes forsikringsselskapet.

Den enkelte sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til styret som melder inn skaden til Gjensidige.



HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Ligningsoppgave for 2021

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i februar 2022. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

3. EIERSKIFTER 2021

Det var 4 eierskifter i 2021.

4. STYRETS ARBEID

Vi har gjennom året fokusert på å redusere kostnader, utbedre kritiske feil og løpende drift. Vi har gjennom året hatt to fysiske møter og ellers har styrets kommunikasjon foregått over e-post/telefon grunnet smittevern.

Hva vi har gjort:

Før dugnaden i sommer kjøpte vi inn kalk og frø for å strø i bakgården, for å få gresset i bakgården til gro bedre. I juni hadde vi dugnad, med et veldig godt oppmøte. Vi hadde på forhånd leid inn både vanlig container og egen til el-avfall. Vi fikk tømt søppel i fra fyrkjelleren, fellesarealet, loftet, noen av bodene. Vasket avfallsbeholderne, ryddet søppel, vasket ytterdører og ryddet på gårdsplassen. Grillen ble vasket og det ble fylt på med bark samt at ugress ble fjernet både foran og i bakgården.

Det har blitt laget et eget bookingsystem til vaskekjelleren som henger på døren. Det har skapt mer orden og et system, da det før var førstemann til mølla.



Beboere kan selv skrive seg på ønsket vasketid og bruke denne tiden uten forstyrrelser av andre beboere.

Proessen med å gå over til fjernvarme tok mye av styreleders kapasitet utover vår/høst. Alt inventar i fyrrommet inkl. fyrkjele og oljetank ble tømt og sanert i løpet av august. Vangsøy Rørteknikk har stått for det meste av arbeidene med å koble oss på fjernvarme og Fortum har levert fjernvarmesentralen. Underveis i arbeidene hadde vi flere perioder uten varmtvann grunnet midlertidige løsninger som ikke fungerte. Selv om arbeidene tok lenger tid enn estimert kunne vi koble oss på og få varme i radiatorne medio september. Det virker foreløpig som anlegget fungerer uten noen problemer og at tilstrømmingen av varme i radiatorne endelig er jevn.

I forbindelse med omleggingen ble det gjort store utbedringer av Christiania bygg i fyrrommet og mellomgang i kjelleren. Det er lagt epoxybelegg på gulvene i begge rom, i tillegg ble vegger og tak i fyrrommet malt. Vi tok ikke gulvet i vaskerommet da dette ble for kostbart, men bør vurderes utbedret.

I oktober hadde vi en større forsikringssak i forbindelse med et tett rør fra sluk i en av seksjonene i B-oppgangen, noe som førte til vannlekkasje ned til underliggende leilighet. Styret vil minne alle på å gjøre jevnlig rens av alle sluk som fører inn til felles rørsystem.

Det har også i år som i fjor blitt utført rens av takrenner for å unngå at det tetter seg av løv og diverse, samt unngå at det danner seg istapper.

I november ble det utført brannvernsrunde av Norsk brannvern, på grunn av smittevern var det ikke alle som ønsket visitt. Det er fortsatt leiligheter som mangler både varslere og godkjent brannslukningsapparat. Det er enhver seksjonseiers/leiers ansvar å sørge for at dette er på plass. Styret arbeider videre med å sikre gode brannvernrutiner på fellesarealet.

Det har i løpet av sensommer/høst vært flere tilfeller av støy og brudd på ordensregler, det har kommet inn naboklager og styret har brukt en del ressurser på å få orden på dette.

Styreleder Marte Holm Løvstad måtte fratre vervet i oktober, og Feven Tesfay har derfor fungert som styreleder ut perioden. Styret har derfor ikke prioritert å gjøre større utbedringer grunnet mangler på ressurser.

Plan for 2022:

Styret har innhentet tilbud for utbytting av alle låser på dører i fellesarealet grunnet utfordringer med nøkler på avveie. Dette håper vi er på plass før sommer 2022. Kostnadene av dette blir dekket gjennom et depositum fra en seksjonseier. Mer informasjon kommer i eget skriv.

Inngangsdørene er slitte og trenger snart å skiftes ut. Dørpumpene blir fort ødelagte, og vi har hatt jevnlig vedlikeholdsarbeid på disse. Styret skal starte med å innhente tilbud for å se mer på om vi kan bytte ut begge inngangsdørene.



Styret prioriterer videre tiltak for å vedlikeholde og utbedre bygningen, og øke brannsikkerheten.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Generelt

Resultatregnskapet for 2021 viser et underskudd på 209.224 kroner mot et budsjettet resultat på 137.970 kroner. Differansen skyldes hovedsakelig arbeidene i forbindelse med ny fjernvarmesentral. Dette arbeidet ble finansiert ved opptak av lån på kr. 300.000 med 5 års nedbetalingstid.

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Økonomi

Likviditeten i sameiet har bedret seg i løpet av 2021.

6. BUDSJETT 2022

Styret har utarbeidet et budsjett som vedlegges regnskapet. Felleskostnadene forblir uendret fra 1. juli.

Oslo, 18.02.2022

Styret i Etterstadgata 14



Resultatregnskap

Sameiet Etterstadgata 14

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		815 220	815 220	721 108
Andre inntekter	2	31 356	36 000	136 226
Sum driftsinntekter		846 576	851 220	857 334
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		133 345	135 000	131 016
Vedlikehold	4	367 699	102 000	72 277
Kollektiv avtale TV/bredbånd		61 889	62 500	62 139
Driftskostnader	5	308 758	246 500	273 454
Honorarer	6	63 950	58 700	60 325
Forsikring		53 960	46 000	48 427
Andre kostnader	7	10 256	5 500	6 845
Sum driftskostnader		1 056 906	713 250	711 533
Driftsresultat		-210 330	137 970	145 801
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	6 548	0	6 866
Finanskostnader		5 442	0	0
Netto finansresultat		1 106	0	6 866
Årets resultat		-209 224	137 970	152 666
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-209 224	0	152 666
Sum overføringer		-209 224	0	152 666



Balanse

Sameiet Etterstadgata 14

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	8 654
Lån - ikke innfridd fra sameiere	9	775 661	990 636
Andre fordringer	10	46 113	30 944
Bankinnskudd m.v.	11	262 985	201 156
Sum omløpsmidler		1 084 759	1 231 391
Sum eiendeler		1 084 759	1 231 391
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-45 195	164 029
Sum egenkapital	12	-45 195	164 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 015 094	965 980
Sum langsiktig gjeld	13	1 015 094	965 980
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		6 772	18 141
Leverandørgjeld		21 889	76 348
Påløpte kostnader	14	86 200	6 893
Sum kortsiktig gjeld		114 861	101 383
Sum gjeld		1 129 954	1 067 362
Sum egenkapital og gjeld		1 084 759	1 231 391

OSLO, 31.12.2021

Styret for Sameiet Etterstadgata 14

Marte Holm Løvstad
Styreleder

Joakim Vatne
Styremedlem

Feven Tesfay
Styremedlem

William Wong
Varamedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Annen Leieinntekt	0	0	100 001
Parkering	19 500	24 000	24 000
Vaskeri	11 856	12 000	12 225
Sum	31 356	36 000	136 226

Leieinntekt i 2020 gjaldt en ekstraordinær innbetaling i forbindelse med kostnadsfordeling balkonger.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	7 050	7 050	7 050

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Vedlikehold bygning utv.	3 462	7 000	10 563
Vedlikehold utearealer	294	2 000	1 014
Vedlikehold bygning innv.	320 664	5 000	0
Vedlikehold vaskeri	5 799	25 000	6 673
Vedl. nøkler, låser, skilt	185	30 000	0
Vedlikehold VVS	16 219	5 000	0
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	12 000	29 253
Lyspærer, lysrør etc.	1 032	1 000	2 077
Brannsikkerhet, sprinkling	13 001	15 000	12 698
Vedl./drift fyringsanlegg	7 044	0	0
Sum	367 699	102 000	72 277

Vedlikehold bygning innvendig gjaldt kostnader i forbindelse med oppkobling mot fjernvarmesentral. Det ble tatt opp lån til dette, se note 10.

1



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Strøm fellesanlegg	48 136	100 000	38 509
Fyring, olje, fjernvarme	184 514	85 000	170 040
Fyring service reparasjon	0	0	10 082
Renhold	41 659	28 000	29 580
Matter	409	0	0
Annen renovasjon	8 916	0	0
Vaktmestertjenester	24 975	33 000	24 554
Porto	149	500	689
Sum	308 758	246 500	273 454

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Revisjon	7 750	7 500	7 750
Forretningsførsel	51 200	51 200	50 000
Ekstraarbeid	0	0	2 575
IN-lån adm.gebyr	5 000	0	0
Sum	63 950	58 700	60 325

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Dugnader, Tilstelninger	1 359	2 000	1 950
Div. omkostninger	8 899	3 000	4 032
Diverse kostnader	0	500	866
Øreavrunding	-2	0	-3
Sum	10 256	5 500	6 845

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Renteinntekter kunder	180	0	466
Bankrenter	0	0	12
Andre finansinntekter	6 368	0	6 387
Sum	6 548	0	6 866

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.



Note 9 Lån – ikke innfridd fra seksjonseierne

Fordring 01.01.2021	990 636
Utfakturert akonto renter	-28 686
Betalte renter i perioden	28 180
Utfakturert akonto avdrag	-169 356
Innfrielse i året	-42 977
Avregnet renter	9 607
Avregnet avdrag	-11 745
Fordring pr 31.12.20	775 659
Korrigerings lånesaldo (renter fra 2019)	-
Lån ikke innfridd fra seksjonseierne pr 31.12.20	775 659

IN-lånet

Lånet føres som et administrativt IN-lån og hver seksjonseier kan hvis ønskelig innfri sin andel av lånet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje to ganger årlig, pr 30.06 og 31.12.

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Forskuddsbet. kostnader	46 113	30 944
Sum	46 113	30 944

Forskuddsbetalte kostnader gjelder bredbånd for 1. halvår 2022 og serviceavtale med Norsk Brannvern for 2022.

Note 11 Kasse/bank

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Dnb 1503 48 45740	262 985	201 156
Sum	262 985	201 156



Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Egenkapital 01.01.	164 029	-45 903
Rentekostnader 2019	-	57 266
Tilført fra årets resultat	-209 224	152 666
Egenkapital 31.12.	-45 195	164 029

Rentekostnader som skulle vært ført mot konto 1561 i regnskapet for 2019, ble ført mot egenkapitalen for 2020.

Sameiets egenkapital er negativ pr 31.12.21.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket komme frem som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Lån

Lån 1: IN-lån.

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398 71 01498
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Rentesats (nom.) pr 31.12.21	3,80 %
Beregnet innfridd	01.07.2026
Opprinnelig lånebeløp:	300 000
Lånesaldo 01.07.21:	965 980
Ordinære avdrag i 2021	-180 311
Ekstraordinær innbetaling i 2021	-42 977
Lånesaldo 31.12.20	742 692

Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag 0



Lån 2: Lån i forbindelse med oppkobling til fjernvarme.

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398 71 01498
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Rentesats (nom.) pr 31.12.21	3,80 %
Beregnet innfridd	01.07.2026
Opprinnelig lånebeløp:	300 000
Lånesaldo 01.07.21:	300 000
Ordinære avdrag i 2021	-27 598
Ekstraordinær innbetaling i 2021	0
Lånesaldo 31.12.20	272 402
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	0
Saldo IN-lån	742 692
Saldo felleslån	272 402
Sum	1 015 094

Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Påløpte kostnader	86 200	3 985
Sum	86 200	3 985

Påløpte kostnader gjelder fjernvarme og strøm for desember.



Budsjett

Sameiet Etterstadgata 14

	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	815 220	815 220
Andre inntekter	34 000	31 356
Sum driftsinntekter	849 220	846 576
Styrehonorar	50 000	50 000
Andre personalkostnader	7 050	7 050
Kommunale avgifter	137 000	133 345
Vedlikehold	101 000	367 699
Kollektiv avtale TV/bredbånd	62 500	61 889
Driftskostnader	316 500	308 758
Honorarer	68 150	63 950
Forsikring	56 000	53 960
Andre kostnader	6 000	10 256
Sum driftskostnader	804 200	1 056 906
Driftsresultat	45 020	-210 330
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	5 000	6 548
Finanskostnader	9 500	5 442
Netto finansresultat	-4 500	1 106
Årets resultat	40 520	-209 224



BDO AS
MUNKEDAMSVIEEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ETTERSTADGATA 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADGATA 14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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



BDO AS
MUNKEDAMSVEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XYZ2B-4D8UJ-JTM33-LTPYO-Z8J0H-0YA2H



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-15 20:34:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XYZ2B-4D8UJ-JTM33-LTPYO-Z80H-0YA2H

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>