



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 723
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GABELSGT 27
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 980094723

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|----------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | 656 460 | 653 190 |
| Annen driftsinntekt | 3 | 5 861 516 | |
| Sum inntekter | | 6 517 976 | 653 190 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | | 49 509 |
| Annen driftskostnad | 4,5,6,7 ,8, | 682 634 | 546 053 |
| Sum kostnader | | 682 634 | 595 562 |
| Driftsresultat | | 5 835 342 | 57 628 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | 11 | 813 | 907 |
| Sum finansinntekter | | 813 | 907 |
| Annen finanskostnad | 12 | 41 590 | 50 786 |
| Sum finanskostnader | | 41 590 | 50 786 |
| Netto finans | | -40 777 | -49 879 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 794 565 | 7 749 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 794 565 | 7 749 |
| Årsresultat | | 5 794 565 | 7 749 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 5 794 565 | 7 749 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 794 565 | 7 749 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 13 | 136 426 | 124 459 |
| Sum fordringer | | 136 426 | 124 459 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 14 | 5 710 241 | 15 048 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 710 241 | 15 048 |
| Sum omløpsmidler | | 5 846 667 | 139 507 |
| SUM EIENDELER | | 5 846 667 | 139 507 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 444 022 | -1 100 544 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 444 022 | -1 100 544 |
| Sum egenkapital | 15 | 3 444 022 | -1 100 544 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 010 885 | 1 085 410 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 010 885 | 1 085 410 |
| Sum langsiktig gjeld | 16 | 1 010 885 | 1 085 410 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 124 762 | 111 895 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 1 266 998 | 42 747 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 391 760 | 154 642 |
| Sum gjeld | | 2 402 645 | 1 240 052 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 846 667 | 139 508 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 580676

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 723
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GABELSGT 27
Forretningsadresse: Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 980 094 723
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|---------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | 656 460 | 653 190 |
| Annen driftsinntekt | 3 | 5 861 516 | |
| Sum inntekter | | 6 517 976 | 653 190 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | | 49 509 |
| Annen driftskostnad | 4, 5, 6, 7, 8 | 682 634 | 546 053 |
| Sum kostnader | | 682 634 | 595 562 |
| Driftsresultat | | 5 835 342 | 57 628 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | 11 | 813 | 907 |
| Sum finansinntekter | | 813 | 907 |
| Annen finanskostnad | 12 | 41 590 | 50 786 |
| Sum finanskostnader | | 41 590 | 50 786 |
| Netto finans | | -40 777 | -49 879 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 794 565 | 7 749 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 794 565 | 7 749 |
| Årsresultat | | 5 794 565 | 7 749 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 5 794 565 | 7 749 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 794 565 | 7 749 |



Organisasjonsnr: 980 094 723
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 13 | 136 426 | 124 459 |
| Sum fordringer | | 136 426 | 124 459 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 14 | 5 710 241 | 15 048 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 710 241 | 15 048 |
| Sum omløpsmidler | | 5 846 667 | 139 507 |
| SUM EIENDELER | | 5 846 667 | 139 507 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 444 022 | -1 100 544 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 444 022 | -1 100 544 |



| | | | |
|-----------------------------------|----|------------------|----------------|
| Sum egenkapital | 15 | 3 444 022 | -1 100 544 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 010 885 | 1 085 410 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 010 885 | 1 085 410 |
| Sum langsiktig gjeld | 16 | 1 010 885 | 1 085 410 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 124 762 | 111 895 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 1 266 998 | 42 747 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 391 760 | 154 642 |
| Sum gjeld | | 2 402 645 | 1 240 052 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 846 667 | 139 508 |



Organisasjonsnr: 980 094 723
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler i eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Sameiet har i 2020 solgt en vaktmester leilighet, seksjon 12. Av salgssum kr 5 861 516 er det i regnskapet 2020 avsatt kr 1 250 000 til fordeling på seksjonene 1-11. Dette iht. vedtak i ekstraordinært årsmøte 5 mai 2021. Ref. note 15 og 17. I samme møte ble det vedtatt en investeringsplan for resterende beløp av salgssum. Disse kostnadene påløper i 2021 regnskapet. Lønnskostnader Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

| Aksjeklasse | Ant. aksjer | Pålydende | Bokført verdi |
|-------------|-------------|-----------|---------------|
|-------------|-------------|-----------|---------------|



Ordinære

Note
3

Lønn og ytelser

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | | 43391.00 |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | | 6118.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | | 49509.00 |

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note
3

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| | | | |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 5914.00 | 11441.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 5914.00 | 11441.00 |

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



5

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Styrets årsmelding for 2020

Boligsameiet Gabelsgate 27

Styrets sammensetning 2020

5. -7. juni 2020-21

Styreleder: Gunnar Slipsager
Styremedlem: Jan Esben Leborg
Styremedlem: Beate Arnestad
Varamedlem: Tor Andreas Gitlesen

Virksomhetens art

Virksomheten dreier seg om økonomisk administrasjon av boligsameiet Gabelsgate 27 der formålet ikke er overskudd, men en forsvarlig drift. Inntekter vil alltid kunne tilpasses kostnadene, og fortsatt drift vil være mulig i årsregnskapet for 2020. Årsregnskapet gir et korrekt bilde av boligsameiets virksomhet, stilling og resultat for 2020. Det er ikke oppstått forhold i inneværende år som påvirker fjoråret.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlige møter.

Følgende saker og temaer har vært sentrale:

1. Endring av vedtekter / husordensregler
2. Reseksjonering av vaktmesterleiligheten, heretter kalt seksjon 12, utført 2020
3. Engasjert eiendomsmegler etter vurdering av 3 tilbud
4. Utferdiget avtaledokument og eiendomsmegleravtale
5. Salg av seksjon 12 iverksatt i 2020, overtakelse 1.juli 2020
6. Søndere støtteordninger fra kommune / offentlige etater
7. Varmtvannskraner oppgang B flyttet fra seksjon 12 til fellesarealer
8. Infrastruktur EL-lading
9. Prosjektering ladestasjoner og støttemur
10. Konferert arkitekt og rådgivende ingeniør om prosjektering og søknad PBE.
11. Løsning av påbudt rømningsvei via loft 4. etg, som medfører flytting av 2 boder.
12. Innhenting av tilbud på heisalternativer, herunder økonomivurdering
13. Befaring av plattformheis på Bekkestua
14. Valg av heisløsninger inkl. befaring av heistype
15. Skisseforslag sykkelkur
16. Vurdering av nytt calling-anlegg.
17. Løpende oppfølging av oppgaver i Sameiet

Dokumentet er elektronisk signert

**Likestilling**

Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Brækhus Eiendom AS og revisjon er RSM Norge AS.

Ansatte

Boligsameiet har ingen fast ansatte

Arbeidsmiljø

Det er ikke spesielle krav til arbeidsmiljø

Påvirkning av ytre miljø

Bergvarmeanlegg er installert (2014) med tilhørende service- og vedlikeholdsavtale. Anlegget er godt vedlikeholdt. Noen leiligheter har peis/ovn som brukes av og til.

Økonomi

Årsregnskap 2020 viser et lite underskudd, men sameiets egenkapital er meget god (salg av seksjon 12, sommeren 2020). Forutsetning for drift er således opprettholdt.

Oslo, 26. mai 2021

.....

Jan Esben Leborg
Styremedlem

.....

Gunnar Slipsager
Styreleder

.....

Beate Arnestad
Styremedlem

.....

Tor Andreas Gitlesen
Varamedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning

Name
Slipsager, Gunnar

Date
2021-06-03

Identification

 Slipsager, Gunnar

Name
Arnestad, Beate Elisabeth

Date
2021-06-11


Identification

 Arnestad, Beate Elisabeth

Name
Leborg, Jan Esben

Date
2021-06-06

Identification

 Leborg, Jan Esben



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Gabelsgt 27

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Gabelsgt 27s årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 794 565. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: OCO4G-LWBSZ-LSEXM-Z07PQ-ICV8-FCJFE



Revisors beretning 2020 for Boligsameiet Gabelsgt 27

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 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. juni 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0C04G-LWBSZ-LSEXM-Z07PQ-ICV8-FCJFE



PENNEO

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

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

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-06-16 08:55:51Z



Penneo Dokumentnr: 0C04G-LWBSZ-LSEXM-Z07PQ-HCV8-FCJFE

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>



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

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

Driftsinntekter

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

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende.

Sameiet har i 2020 solgt en vaktmester leilighet, seksjon 12. Av salgssum kr 5 861 516 er det i regnskapet 2020 avsatt kr 1 250 000 til fordeling på seksjonene 1-11. Dette iht. vedtak i ekstraordinært årsmøte 5 mai 2021. Ref. note 15 og 17. I samme møte ble det vedtatt en investeringsplan for resterende beløp av salgssum. Disse kostnadene påløper i 2021 regnskapet.

Lønnskostnader

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

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

Note 2 Fellesutgifter

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Felleskostnader fakturert | 491 760 | 475 560 |
| Garasjeleie- og parkering | 26 100 | 27 000 |
| Husleie fakturert | 0 | 90 000 |
| Innkrevning av kapital | 79 260 | 0 |
| Kabel TV | 59 340 | 60 630 |
| Sum fellesutgifter | 656 460 | 653 190 |

Note 3 Andre driftsinntekter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|----------|
| Salg av vaktmesterleil. Seksjon 12 | 5 861 516 | 0 |
| Sum andre inntekter | 5 861 516 | 0 |



Note 4 Revisjonshonorar

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Revisjonshonorar | 5 914 | 11 441 |
| Sum revisjonshonorar | 5 914 | 11 441 |

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 5 Andre Honorarer

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Egeneid leilighet - adv. kostnader reseksj. | 36 371 | 0 |
| Juridisk honorar (BDA) | 0 | 13 925 |
| Teknisk honorar | 7 063 | 19 851 |
| Sum andre honorar | 43 434 | 33 776 |

Note 6 Kommunale avgifter

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Avløps-, kloakkavgift | 53 556 | 48 465 |
| Feieavgift | 4 408 | 4 772 |
| Renovasjonsavgift | 61 377 | 58 678 |
| Vannavgift | 36 183 | 32 743 |
| Sum kommunale avgifter | 155 524 | 144 659 |

Note 7 Andre driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|---------------|
| Containerleie/tømming | 19 700 | 0 |
| Driftsmateriell | 4 000 | 818 |
| Kabel-tv/internett | 63 501 | 62 361 |
| Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 890 | 1 113 |
| Nøkler, låser, navneskilt o.l. | 4 244 | 1 645 |
| Snøbrøyting og strøing | 0 | 179 |
| Tilleggstjenester vaktmester | 7 059 | 500 |
| Trappevask/reinhold | 2 400 | 0 |
| Vaktmestertjeneste, fast | 115 594 | 23 438 |
| Sum andre driftskostnader eiendom | 217 388 | 90 053 |

Note 8 Driftskostnader administrasjon

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm | 2 083 | 2 047 |
| Ikke fradragsberettigede gaver | 573 | 1 810 |
| IT kostnader | 2 339 | 2 270 |
| Porto | 137 | 454 |
| Sum driftskostnader administrasjon | 5 131 | 6 581 |

Note 9 Reparasjon og vedlikehold

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Annet rep. og vedlikehold | 4 990 | 11 405 |
| Brannvernustyr | 603 | 0 |
| Elektrikerarbeid | 4 804 | 3 438 |
| Gartnerarbeid - grøntanlegg | 2 899 | 967 |
| Rørleggerarbeid | 47 938 | 0 |
| Vedlikehold og rep. bygning | 25 826 | 0 |
| Sum reparasjoner og vedlikehold | 87 060 | 15 810 |



Note 10 Andre kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Andre kostnader | 236 | 70 |
| Bank og kortgebyr | 6 370 | 6 436 |
| Kostnader gen.fors/årsmøter | 0 | 1 913 |
| Møtekostnad for styret | 212 | 0 |
| Omkostninger ifm. inkasso | 0 | 70 |
| Øre-/kroneavrunding | 0 | -2 |
| Sum andre kostnader | 6 818 | 8 487 |

Note 11 Finansinntekter

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Renteinntekter av bankinnskudd | 734 | 626 |
| Renter kundefordringer | 79 | 281 |
| Sum finansinntekter | 813 | 907 |

Note 12 Finanskostnad

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Morarenter | 196 | 1 360 |
| Rentekostnader DNB 88473 | 41 394 | 49 426 |
| Sum finanskostnader | 41 590 | 50 786 |

Note 13 Kortsiktige fordringer

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Kundefordringer | -3 161 | -3 702 |
| Kunderestanse | 6 476 | 3 702 |
| Kundefordringer | 3 315 | 0 |
| Periodisering forsikring | 68 530 | 60 958 |
| Periodisering kabel TV | 64 581 | 63 501 |
| Andre kortsiktige fordringer | 133 111 | 124 459 |
| Sum kortsiktige fordringer | 136 426 | 124 459 |

Note 14 Kontanter og bankinnskudd

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|------------------|---------------|
| Bankinnskudd DNB 46557 | 55 | 55 |
| Bankinnskudd Nordea 30190 | 5 710 186 | 14 993 |
| Sum kontanter og bankinnskudd | 5 710 241 | 15 048 |

Note 15 Egenkapital

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | -1 100 544 | -1 100 544 |
| Sum egenkapital 01.01 | -1 100 544 | -1 100 544 |
| Årets resultat | 5 794 565 | 0 |
| Uttak eiere | -1 250 000 | 0 |
| Sum egenkapital 31.12 | 3 444 022 | -1 100 544 |

Sameiet har i 2020 solgt en vaktmester leilighet, seksjon 12. I ekstraordinært årsmøte 05.05.2021 ble det vedtatt at et beløp av salgssum, opp til kr 1 250 000, skal fordeles på eiere av seksjonene 1 til 11. Dette beløpet er avsatt i regnskapet 2020. Ref. note 17.

I samme møte ble det også vedtatt en investeringsplan hvor resterende beløp salgssum skal finansiere etablering av blant annet ladestasjoner elbil og heiser. Disse kostnadene vil påløpe i 2021.

**Note 16 Langsiktig gjeld**

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Lån DNB 88473 | 1 010 885 | 1 085 410 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 010 885 | 1 085 410 |

Gjelden er ikke pantelikret. Kr. 587 704,38 pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Renten pr. 31.12.20 er 3,5% p.a. Lånet betales over 4 terminer i året, og løper til 2031.

Note 17 Kortsiktig gjeld

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| Andre påløpte kostnader | 8 879 | 36 743 |
| Gjeld til sameiere | 1 250 000 | 0 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 1 258 879 | 36 743 |