



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 180 163	2 422 554
Sum inntekter		2 180 163	2 422 554
Kostnader			
Lønnskostnad		150 554	77 070
Annen driftskostnad		1 985 692	2 112 740
Sum kostnader		2 136 246	2 189 810
Driftsresultat		43 917	232 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 883	31 856
Sum finansinntekter		33 883	31 856
Annen finanskostnad		80 205	71 520
Sum finanskostnader		80 205	71 520
Netto finans		-46 322	-39 663
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 405	193 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 405	193 081
Årsresultat		-2 405	193 081
Totalresultat		-2 405	193 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 405	193 081
Sum overføringer og disponeringer		-2 405	193 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		615 633	615 633
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		78 000	78 000
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 270
Andre fordringer		66 407	72 847
Sum fordringer		66 407	79 117
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 585	2 293 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 585	2 293 560
Sum omløpsmidler		2 148 992	2 372 677
SUM EIENDELER		2 842 625	3 066 310



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		755 488	757 893
Sum opptjent egenkapital		755 488	757 893
Sum egenkapital		755 488	757 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 015 665	2 097 830
Sum annen langsiktig gjeld		2 015 665	2 097 830
Sum langsiktig gjeld		2 015 665	2 097 830
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		442	441
Leverandørgjeld		21 914	154 052
Skyldige offentlige avgifter		11 234	5 932
Annen kortsiktig gjeld		37 882	50 161
Sum kortsiktig gjeld		71 472	210 586
Sum gjeld		2 087 137	2 308 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 842 625	3 066 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244043

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 180 163	2 422 554
Sum inntekter		2 180 163	2 422 554
Kostnader			
Lønnskostnad		150 554	77 070
Annen driftskostnad		1 985 692	2 112 740
Sum kostnader		2 136 246	2 189 810
Driftsresultat		43 917	232 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 883	31 856
Sum finansinntekter		33 883	31 856
Annen finanskostnad		80 205	71 520
Sum finanskostnader		80 205	71 520
Netto finans		-46 322	-39 663
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 405	193 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 405	193 081
Årsresultat		-2 405	193 081
Totalresultat		-2 405	193 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 405	193 081
Sum overføringer og disponeringer		-2 405	193 081



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		615 633	615 633
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		78 000	78 000
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 270
Andre fordringer		66 407	72 847
Sum fordringer		66 407	79 117
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 585	2 293 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 082 585	2 293 560
Sum omløpsmidler		2 148 992	2 372 677
SUM EIENDELER		2 842 625	3 066 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	755 488	757 893
Sum opptjent egenkapital	755 488	757 893
Sum egenkapital	755 488	757 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 015 665	2 097 830
Sum annen langsiktig gjeld	2 015 665	2 097 830
Sum langsiktig gjeld	2 015 665	2 097 830
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	442	441
Leverandørgjeld	21 914	154 052
Skyldige offentlige avgifter	11 234	5 932
Annen kortsiktig gjeld	37 882	50 161
Sum kortsiktig gjeld	71 472	210 586
Sum gjeld	2 087 137	2 308 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 842 625	3 066 310



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7633 Frederik Stangs Gt 46 Sameiet





Til seksjonseierne i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Velkommen til årsmøte, tirsdag 26. april 2022 kl. 18.00 i Frogner menighets hus Schafteløkken, Røde sal. Adresse: Adresse: Zahlkasserer Schafts plass 1, 0267 OSLO

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frederik Stangs Gt 46 Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet
avholdes tirsdag **26. april 2022 kl. 18.00** i Frogner menighets hus Schafteløkken,
Røde sal. Adresse: Adresse: Zahlkasserer Schafts plass 1, 0267 OSLO

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utredding av piper/pipeløp
 - B) Oppstart av rehabilitering av pipeløp
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 07.04.2022

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen

Carl Fredrik Samson Maria Solstad Dag Ragnar Thorstensen
Fredrik Ole Skarpaas Torgersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	2020 - 2022
Styremedlem	Carl Fredrik Samson	2020 - 2022
Styremedlem	Maria Solstad	2020 - 2022
Styremedlem	Dag Ragnar Thorstensen	2020 - 2022
Styremedlem	Fredrik Ole Skarpaas Torgersen	2021 - 2023
Varamedlem	Kim Elaine Davis	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976018788, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frederik Stangs Gate 46

Gårds- og bruksnummer:
212 314

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

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter i perioden i tillegg til epostmøter og ulike befaringer. Grunnet pandemien er møtene avholdt digitalt.

Styret har behandlet en rekke saker som angår drift og vedlikehold samt at styret har satt søkelys på tiltak som kan redusere kostnader for sameie. Vi har blant annet byttet leverandør av vaktmestertjenester og rengjøringsbyrå, samt innhentet tilbud på driftsavtale på heisene.

Vi har hatt noen lekkasjer som har vært tidkrevende å finne årsakene til. Takrenner og avløp er inspisert og renset og eiere med balkonger er bedt om å holde disse vedlike slik at det ved kraftige regnskyll får ledet vannet dit det skal.

Pipesaken har hatt høy prioritet. Styret har hatt møter med byantikvaren for å diskutere ulike løsninger for rehabilitering av piper over tak. Dette har medført store besparelser for oss og arbeidet med rehabiliteringen vil starte våren/sommeren 2022.

Videre har styret innhentet nye tilbud på rehabilitering av pipeløp og denne saken legges frem for årsmøtet.

Vi har også i år hatt store uforutsette kostnader på heisene våre. Styret oppfordrer igjen alle om å utvise varsomhet, og ikke bruke heisene som vareheiser ved eventuell oppussing etc.

Vi har fått pålegg fra kommunen om å utbedre et av våre avløpsrør. Dette blir gjort innen frist satt av kommunen og vi må regne med mer vedlikehold av denne typen fremover.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 180 163.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes at det var budsjettert med kr. 200 000 i kapitalinnkalling, som ikke ble iverksatt.

Andre inntekter består av utleieinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 136 246 mot kr 2 215 200 budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 405 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån), på kr. 82 165, er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 077 520.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

Lån

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har lån i OBOS banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 01.01.2022:

- Ordinære felleskostnader øker med 5 %.
- Felleskostnader 'Heis' øker med 59 %, for å imøtekomme forventet kostnad i 2022.
- Felleskostnader 'Pipelån' øker med 5 %, for å imøtekomme forventet lånekostnad i 2022.
- Felleskostnader 'TV' øker med 7 %, for å imøtekomme forventet kostnad i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: WES87-83GTN-7VLFQ-FUJYVL-WETCY-1X8E7



FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 025 660	1 998 028	2 226 000	2 209 000
Innbetalinger		0	272 800	0	0
Andre inntekter	3	154 503	151 726	154 503	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 180 163	2 422 554	2 380 503	2 369 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 604	-7 070	-10 000	-15 000
Styrehonorar	5	-131 950	-70 000	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-9 246	-9 785	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 760	-87 275	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-19 580	-96 269	-100 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-560 066	-678 754	-610 000	-600 000
Forsikringer		-246 531	-230 081	-241 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-522 674	-515 399	-519 200	-536 000
Energi/fyring		-81 729	-54 843	-50 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 523	-202 088	-205 000	-213 000
Andre driftskostnader	10	-250 584	-238 244	-275 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 136 246	-2 189 810	-2 215 200	-2 208 000
DRIFTSRESULTAT		43 917	232 744	165 303	161 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 883	31 856	0	0
Finanskostnader	12	-80 205	-71 520	-156 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 322	-39 663	-156 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		-2 405	193 081	9 303	81 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	193 081		
Fra opptjent egenkapital		-2 405	0		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	14	78 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		693 633	693 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 156	11 466
Kundefordringer		0	6 270
Forskuddsbetalte kostnader		58 251	51 381
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		320 656	539 342
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 910	0
Sparekonto OBOS-banken		1 758 019	1 754 218
SUM OMLØPSMIDLER		2 148 992	2 372 677
SUM EIENDELER		2 842 625	3 066 310
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		755 488	757 893
SUM EGENKAPITAL		755 488	757 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 015 665	2 097 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 015 665	2 097 830
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 882	21 961
Leverandørgjeld		21 914	154 052
Skyldige offentlige avgifter	16	11 234	5 932
Påløpte renter		442	441
Annen kortsiktig gjeld		0	28 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 472	210 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 842 625	3 066 310
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/

Carl Fredrik Samson/s/

Maria Solstad/s/

Dag Ragnar Thorstensen/s/

Fredrik Ole Skarpaas Torgersen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 242 972
Seksjonert lokale	269 232
Kabel-tv	199 260
Heis	170 100
Pipelån	144 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 025 660

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Utleieinntekter	154 503
SUM ANDRE INNETEKTER	154 503

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 604
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 604

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 131 950.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 246.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 463
Forvaltningshonorar styreleder, Solibo AS	-18 117
SUM KONSULENTHONORAR	-19 580

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 814
Drift/vedlikehold VVS	-7 427
Drift/vedlikehold elektro	-3 132
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 062
Drift/vedlikehold heisanlegg	-372 572
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 059
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-560 066

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-286 572
Feieavgift	-8 960
Renovasjonsavgift	-227 142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-522 674

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 592
Vaktmestertjenester	-95 219
Renhold ved firmaer	-94 169
Snørydding	-45 597
Andre fremmede tjenester	-110
Trykksaker	-886
Porto	-821
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 584

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 609
SUM FINANSINNTEKTER	33 883

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 932
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	-80 205

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Utleielokale	615 633
SUM LEILIGHETER	615 633

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Balkongprosjekt	78 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	78 000

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,0 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	47 294	
Nedbetalt i år	12 055	
		-140 651

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,0 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	54 876	
Nedbetalt i år	70 110	
		-1 875 014

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 015 665**

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 199
Skyldig mva.	-6 125
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 234



Innkommne forslag

Sak A)

Forslagsstiller: Arthur Benneche

Utbedring av piper/pipeløp til forskriftmessig stand sommer 2022.

ref Rapport fra Feie -og Tilsynstjenester datert 29.06.2018

Forslag til vedtak:

Utarbeider arbeidsbeskrivelse/spesifikasjoner/krav for utbedring av piper/pipeløp (ildsteder)

Gjennomfører pre-kvalifisering av entreprenører basert på teknisk kompetanse (referanser) økonomi (soliditet)

Innhenter tilbud fra kvalifiserte entreprenører, OPAK oppdaterer sin kostnads vurdering/tilbud

Evaluerer innkommende tilbud

Velger best kvalifiser entreprenør, basert på teknisk løsning, pris, gjennomføringskraft (økonomi, bankgaranti), tidsplan.

Utarbeider forslag til vedtak

Utgifter for oppkobling av det enkelte ildsted (godkjent) i eireseksjoner for eiers regning

Resultatet legges frem på ekstraordinært sameiemøte for godkjenning.

Styrets kommentar:

Styret fremmer selv sak angående rehabilitering av pipeløp som dekker flere av momentene i forslagsstiller forslag til vedtak. Styret har rapport fra OPAK og har på bakgrunn av eksisterende dokumentasjon innhentet tilbud fra to ulike leverandører. Om forslaget blir vedtatt må prosessen delvis startes på nytt.

Styrets innstilling:

Forlaget stemmes ned.



Sak B)

Utbedring av pipeløp

Forslagstiller: Styret

Saksunderlag:

Vi har i dag fyringsforbud i gården grunnet feilslått rehabiliteringsprosjekt i 2015.

Fyringsforbudet ble opprettet i 2018.

Styret anbefaler tilbud (vedlegg 1) fra Mur og Pipeservice AS. Tilbudet for 19 piper er **1 332 375 kr** inkludert mva. Ved behov for avtrekksvifter på enkelte pipeløp vil dette komme i tillegg.

Samme firma vil samtidig kunne ta på seg rehabilitering av piper over tak. Dette kan gjøres samtidig. Dette, sammen med at byantikvaren har gitt tilsagn til at piper over tak kan sikres med fiberduk og murpuss gjør at totalen for hele pipeprosjektet vil komme på ca.

1 700 000 inkludert mva. Kostnadene vil i hovedsak dekkes inn over pipelånet som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av piper over tak.

Seksjonseiere som i dag ikke har tilkoblet ildsted vil kunne få koblet seg på pipeløpene for egen regning.

Vedlegg 1:Pristilbud Bygård Standard.pdf

Vedlegg 2: Godkjenningsbevis.pdf

Forslag til vedtak:

Styret iverksetter rehabilitering av pipeløp basert på tilbud i vedlegg 1.

Styret bruker Byggblankett 3501 «Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom – Avtalt vederlag 2 G eller mer» fra Standard Norge som rammeverk for avtale.

Oslo Brann og redning foretar visuell inspeksjon av hvert enkelt pipeløp etter utført arbeid.

Endelig betaling skjer når ferdigattest utskrives av Oslo kommune



PRISTILBUD – UTBEDRING AV TEGLPIPE

Vi viser til befaring og oversender som avtalt tilbud på utbedring av teglpipe.

STATUS:

Skorstein ca 20 meter.

Skorsteinen betjener 3 ildsteder.

Sotluke kjeller .

Feiing fra loft .

UTBEDRINGSMETODE

Skorsteinen utbedres ved at det nedsenkes ny røykkanal i hele skorsteinens lengde.

Ø 180 mm : Syrefast og rustfri stål kvalitet.

Spesialprodusert for å rehabilitere skorsteiner innvendig.

Det er valgt ventilert løsning. Dette vil si at den får oppstillingsvilkår klasse 3.

Dette medfører at brennbart materiale kan dekke to sider av skorsteinsvangen i hver etasje, og alle fire sider i gulv-/ takgjennomføringer.

Peisovnene framonteres nåværende røykkanal og tilknyttes den nye.

Sotluka tilknyttes til den nye røykkanalen.

Toppavslutningen tilpasses den nye røykkanalen.

PRISTILBUD PIPE 1:

Dra opp gamle fleksible rør.	Matr/arb: 7000+ mva
Avfallshåndtering.	1100+ mva
Nedsenking av rør i hele pipas lengde.	Matr/arb: 26000+ mva
Kjeller: Tilknytte sotluke til skorsteinen.	Matr/arb: 2500+ mva
1 etg: Tilknytte 1 stk peis/ovn til den nye skorsteinen.	Matr/arb: 5000+ mva
2 etg: Tilknytte 1 stk peis/ovn til den nye skorsteinen.	Matr/arb: 5000+ mva
3 etg: Tilknytte 1 stk peis/ovn til den nye skorsteinen.	Matr/arb: 5000+ mva
Loft: Tilknytte feielukekassett til den nye skorsteinen.	Matr/arb: 2500+ mva
Tak: Tilpasse toppavslutningen til den nye skorsteinen.	Matr/arb: 2000+ mva
Totalpris for 1 stk pipe med 3 ildsteder.	Matr/arb: 56100+ mva



Når det gjelder gamle hull og krater murer vi igjen disse når vi lager hull for å tilknytte peisene/ovnene innpå den nye skorsteinen
Tilleggsarbeid utover dette blir fakturert med en timespris på kr 650 + mva pr time.
Vi står ansvarlig for jobben og søker kommunen om utbedring og sender inn ferdigattest når jobben er avsluttet. Det vil komme et søknadsgebyr fra kommunen på dette. Ferdigstillelse vil bli sendt kunde så fort regningen er betalt.

Info: Det må lages arb hull for å få tilknyttet peisinnsatsene til den nye pipen, disse blir murt og pusset igjen av oss, sparkling/maling må kunden selv sørge for. Ovner som er montert til pipen i dag blir tilknyttet ny pipe. Nye ildsteder som er på plass i stuen der den skal monteres når vi er der.+ tillegg for røykrør fra ovn til pipe om dette ikke er kjøpt inn av kunden. . Kleberpeiser, elementpeiser og nye ovner vi må tilbake for å montere kommer også som tillegg.

Ta kontakt hvis noe er uklart. Ronny tlf 99590051

TOTALT KR 1065900 + mva . .

TOTALT FOR HELE JOBBEN INK MVA 1332375 .- kr. For 19 stk piper .

Diverse røykrør som eventuelt må skiftes ut i forbindelse med framontering og tilknytning av ildstedet, kommer i tillegg.

Forbehold om forhold som ikke kan oppdages uten bruk av spesialutstyr, og som oppdages under arbeidets gang vil komme i tillegg. Eksempler kan være for tynne brannmurer og treverk som ligger for nær ovnsrør inne i brannmurer.

Rydding, ikke vask, er inkludert.

Forbehold om påbud fra det offentlige utover det vi har tatt med her.

Du holder strøm, vann og lagerplass for materialer.

Ildstedene kan ikke benyttes i 3 dager i forbindelse med disse arbeidene.

Vi anmelder-, og får arbeidene godkjent av myndighetene.

Vi takker for interessen, og håper å få utføre arbeidene.

Mvh.

Ronny Jensen v/Mur og Pipeservice as

Med vennlig hilsen



Ronny Jensen

Tlf:99 59 00 51





Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven

Sentral godkjenning for: **MUR OG PIPESERVICE AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 985171947, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10)

› Utførelse av Murarbeid i tiltaksklasse 1

Godkjenningen er gyldig til 29.10.2024

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Tlf: 22 47 56 00
Postadresse: Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunnsvegen 5, Gjøvik
www.dibk.no



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82202798. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7633 Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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