



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 663 815
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PLATOUSGATE 11-13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 014 674	2 033 548
Sum inntekter		2 014 674	2 033 548
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		1 857 673	1 542 971
Sum kostnader		1 909 018	1 592 516
Driftsresultat		105 656	441 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 027	28 340
Sum finansinntekter		38 027	28 340
Annen finanskostnad		79 812	89 851
Sum finanskostnader		79 812	89 851
Netto finans		-41 785	-61 511
Ordinært resultat før skattekostnad		63 871	379 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 871	379 522
Årsresultat		63 871	379 522
Totalresultat		63 871	379 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 871	379 522
Sum overføringer og disponeringer		63 871	379 522



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			
Andre fordringer			44 263
Sum fordringer		0	44 263
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		826 530	818 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 530	818 477
Sum omløpsmidler		826 530	862 741
SUM EIENDELER		826 530	862 741

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 526 402	1 590 273
Sum opptjent egenkapital		-1 526 402	-1 590 273
Sum egenkapital		-1 526 402	-1 590 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 198 690	2 330 107
Sum annen langsiktig gjeld		2 198 690	2 330 107
Sum langsiktig gjeld		2 198 690	2 330 107
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		446	439
Leverandørgjeld		133 116	106 478
Annen kortsiktig gjeld		20 680	15 989
Sum kortsiktig gjeld		154 242	122 906
Sum gjeld		2 352 932	2 453 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 530	862 741



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251721

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 663 815
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PLATOUSGATE 11-13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 985 663 815
SAMEIET PLATOUSGATE 11-13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 014 674	2 033 548
Sum inntekter		2 014 674	2 033 548
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		1 857 673	1 542 971
Sum kostnader		1 909 018	1 592 516
Driftsresultat		105 656	441 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 027	28 340
Sum finansinntekter		38 027	28 340
Annen finanskostnad		79 812	89 851
Sum finanskostnader		79 812	89 851
Netto finans		-41 785	-61 511
Ordinært resultat før skattekostnad		63 871	379 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 871	379 522
Årsresultat		63 871	379 522
Totalresultat		63 871	379 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 871	379 522
Sum overføringer og disponeringer		63 871	379 522



Organisasjonsnr: 985 663 815
SAMEIET PLATOUSGATE 11-13

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			
Andre fordringer			44 263
Sum fordringer		0	44 263
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		826 530	818 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 530	818 477
Sum omløpsmidler		826 530	862 741
SUM EIENDELER		826 530	862 741
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 526 402	1 590 273
Sum opptjent egenkapital		-1 526 402	-1 590 273



Sum egenkapital	-1 526 402	-1 590 273
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 198 690	2 330 107
Sum annen langsiktig gjeld	2 198 690	2 330 107
Sum langsiktig gjeld	2 198 690	2 330 107
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	446	439
Leverandørgjeld	133 116	106 478
Annen kortsiktig gjeld	20 680	15 989
Sum kortsiktig gjeld	154 242	122 906
Sum gjeld	2 352 932	2 453 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	826 530	862 741



Organisasjonsnr: 985 663 815
SAMEIET PLATOUSGATE 11-13

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

Platousgate 11-13 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 25. mars 2022

Selskapsnummer: 5458





Velkommen til årsmøte i Platousgate 11-13 Sameiet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5458>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. IN-ordning for fellesgjeld for Platousgt. 13
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Platousgate 11-13 Sameiet



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 5458 Årsrapport.pdf

Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karoline Dahl Gullberg signerer protokollen.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret



Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000.

Sak 6

IN-ordning for fellesgjeld for Platousgt. 13

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret jobbet med å få til en type IN-ordning i 2020.

En klassisk IN-ordning lar seg ikke gjennomføre da kostnadene forbundet med å opprette IN-ordning koster mer enn det smaker.

Styret forsøkte da å være kreative. Teknisk sett ville vi kunne sette opp en "hjemmesnekret" IN-ordning ved at sameiet gjør en kapitalforhøyelse tilsvarende lånet. Der hver seksjon skyter inn kapital pro rata. Det viste seg imidlertid å være vanskelig å få til i praksis ettersom det stiller krav til hver seksjonseier private økonomi. En slik løsning er bare gjennomførbar dersom alle er med, og alle hadde ikke da mulighet til å være med.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Tharaldsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fernando Alcala
- Hans O. Ingholm
- Vegard Alexander Meen-Tandberg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Hanssen Tharaldsen	Platous Gate 13
Styremedlem	Fernando Alcala Gomez	Platous Gate 13
Styremedlem	Hans Olav Ingholm	Platous Gate 13
Styremedlem	Vegard Alexander Meen-Tandberg	Platous Gate 11 B
Varamedlem	Roshenek Bagharzadeh	Platous Gate 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Platousgate 11-13 Sameiet

Sameiet består av 59 seksjoner.

Platousgate 11-13 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985663815, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Platous Gate 11-13

Gårds- og bruksnummer:

230 259

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

Platousgate 11-13 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

- Det har i løpet av året blitt avholdt 3 styremøter samt 2 styremøter uten brl
- Ny dørtelefon i nr. 13
- Ny ytterdør (branndør) er på plass etter flere utfordringer med ulike firma
- Det er opprettet ny sak med forsikringsselskapet da tidligere arbeid ikke er utført korrekt i heisgangen.
- Fikset postkassene i nr. 13
- Justert fjernvarme i gangene etter lekkasje
- Omfattende og pågående reforhandling om ny forsikring for lavere forsikringspremie.
- Utfordrende rotteproblematikk. Arbeid pågår fremdeles
- Oppgradering i fyrrom grunnet lekkasje.
- Installert kameraanlegg som tiltak for innbrudd og forsøpling av fellesområder.
- Det har blitt holdt én dugnad i regi av hele sameie samt én dugnad der kun brl deltok.)



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 014 674.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 909 018.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til forsikring og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 63 871 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Av selskapets resultat er kr. 131 417 benyttet til å nedbetale avdrag på selskapets gjeld.

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 672 288.

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 kostnader til ordinær drift og 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. Styret har budsjettert med samme tall som i budsjettet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Platousgate 11-13 Sameiet.

Lån

Platousgate 11-13 Sameiet har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om lånebetingelser, 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 10% økning av felleskostnadene for eierseksjonene i sameiet, mens felleskostnadene for borettslagets seksjoner har gått ned med 10% for året 2022. Dette skyldes at borettslagets seksjoner har en større del av selskapets egenkapital. Akonto oppvarming har økt med 25% i 2022 grunnet de høye energikostnadene. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Platousgate 11-13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Platousgate 11-13.

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 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AEQM4-3WL4E-G1PL-MVYY7-607J5-ZBEIZ



SAMEIET PLATOUSGATE 11-13
ORG.NR. 985 663 815, KUNDENR. 5458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 014 674	2 007 084	2 025 000	1 955 000
Andre inntekter		0	26 464	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 014 674	2 033 548	2 025 000	1 955 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-4 545	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-9 550	-10 449	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 540	-82 200	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-4 067	-2 291	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-316 149	-430 205	-381 000	-431 000
Forsikringer		-360 431	-279 499	-280 000	-380 000
Kommunale avgifter	8	-383 015	-388 837	-393 800	-393 800
Energi/fyring	9	-557 190	-238 188	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 379	-72 148	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-57 353	-39 154	-42 500	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 909 018	-1 592 516	-1 671 645	-1 835 645
DRIFTSRESULTAT		105 656	441 032	353 355	119 355
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 027	28 340	0	0
Finanskostnader	12	-79 812	-89 851	-79 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 785	-61 511	-79 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		63 871	379 522	274 355	39 355
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		63 871	379 522		



11

Platousgate 11-13 Sameiet

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	38 237
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 026
Driftskonto OBOS-banken		659 841	152 180
Sparekonto OBOS-banken		166 688	666 297
SUM OMLØPSMIDLER		826 530	862 741
<hr/>			
SUM EIENDELER		826 530	862 741
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 526 402	-1 590 273
SUM EGENKAPITAL		-1 526 402	-1 590 273
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 198 690	2 330 107
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 198 690	2 330 107
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 680	15 989
Leverandørgjeld		133 116	106 478
Påløpte renter		446	439
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 242	122 906
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 530	862 741
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2022

Styret i Sameiet Platousgate 11-13

Maria Hanssen Tharaldsen/s/ Fernando Alcala Gomez/s/ Hans Olav Ingholm/s/

Vegard Alexander Meen-tandberg/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader SE	824 496
Felleskostnader BRL	524 820
Lån/Renter	263 196
Oppvarming BRL	161 160
Oppvarming SE	133 110
Dugnad	43 200
TV/bredbånd BRL	41 580
TV/bredbånd SE	28 512
Refusjon dugnad	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 014 674

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 550.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 067
SUM KONSULENTHONORAR	-4 067

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 093
Drift/vedlikehold elektro	-7 915
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 110
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-57 964
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-316 149

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 590
Feieavgift	-160
Renovasjonsavgift	-172 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-383 015

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-73 118
Fjernvarme	-484 072
SUM ENERGI / FYRING	-557 190

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 673
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 092
Lyspærer og sikringer	-825
Vakthold	-2 749
Renhold ved firmaer	-11 695
Andre fremmede tjenester	-209
Trykksaker	-445
Porto	-902
Bank- og kortgebyr	-2 764
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 353

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	391
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 328
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 308
SUM FINANSINNTEKTER	38 027

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 812
SUM FINANSKOSTNADER	-79 812

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2021	2020
Sameiet udekket tap	-2 169 461	-2 319 952
Borettslaget opptjent egenkapital	643 058	729 679
SUM UDEKKET TAP	-1 526 402	-1 590 273

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2013	-3 105 000
Nedbetalt tidligere	774 893
Nedbetalt i år	131 417
	-2 198 690
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 198 690



Innkomne forslag

IN-ordning:

Styret jobbet med å få til en type IN-ordning i 2020.

En klassisk IN-ordning lar seg ikke gjennomføre da kostnadene forbundet med å opprette IN-ordning koster mer enn det smaker.

Styret forsøkte da å være kreative. Teknisk sett ville vi kunne sette opp en "hjemmesnekret" IN-ordning ved at sameiet gjør en kapitalforhøyelse tilsvarende lånet. Der hver seksjon skyter inn kapital pro rata. Det viste seg imidlertid å være vanskelig å få til i praksis ettersom det stiller krav til hver seksjonseier private økonomi. En slik løsning er bare gjennomførbar dersom alle er med, og alle hadde ikke da mulighet til å være med.



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Styret har sagt opp vaktmesteravtalen fra og med 31.12.2018.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Bygårdsdrift om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80651711. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet. 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 slukkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Platousgate 11-13 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Platousgate 11-13 Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Kabel-TV

NextGentel er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2018 Reparasjon av tak mot gårdsrom.

2014 Asfaltering, drenering bakgård.

2013 - 2014 Ny heis 2013 Fasade Delvis rehabilitering pga. dårlig arbeid i 2009.

2010 Skiftet hovedtavle

2010 Asfaltert bakgård

2009 Rehabilitering av fasaden

2004 Totalrehabilitering av nr. 11

2002 Totalrehabilitering av nr. 13



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 22.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.22

Selskapsnummer: 5458 **Selskapsnavn:** Platousgate 11-13 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Karoline Dahl Gullberg signerer protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45 000.

For

Mot

Sak 6 IN-ordning for fellesgjeld for Platousgt. 13

Saken tas til orientering.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Maria Tharaldsen

Styremedlem (3 skal velges)

Fernando Alcala

Hans O. Ingholm

Vegard Alexander Meen-Tandberg



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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