



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 172 528
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
Forretningsadresse: c/o 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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, 15.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 759 503	1 617 866
Sum inntekter		1 759 503	1 617 866
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 558 932	1 402 396
Sum kostnader		1 615 982	1 457 446
Driftsresultat		143 521	160 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 004	20 482
Sum finansinntekter		21 004	20 482
Annen finanskostnad		4 721	12 867
Sum finanskostnader		4 721	12 867
Netto finans		16 283	7 615
Ordinært resultat før skattekostnad		159 804	168 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 804	168 035
Årsresultat		159 804	168 035
Totalresultat		159 804	168 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 804	168 035
Sum overføringer og disponeringer		159 804	168 035



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		219 272	199 555
Sum fordringer		219 272	199 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 302	33 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 302	33 298
Sum omløpsmidler		273 574	232 852
SUM EIENDELER		273 574	232 852

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			
Annen egenkapital		221 348	61 544
Sum opptjent egenkapital		221 348	61 544
Sum egenkapital		221 348	61 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 013	141 163
Leverandørgjeld		11 680	10 092
Annen kortsiktig gjeld		8 534	20 054
Sum kortsiktig gjeld		52 227	171 309
Sum gjeld		52 227	171 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		273 574	232 852



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336008

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 172 528
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
Forretningsadresse: c/o 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 985 172 528
SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 759 503	1 617 866
Sum inntekter		1 759 503	1 617 866
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 558 932	1 402 396
Sum kostnader		1 615 982	1 457 446
Driftsresultat		143 521	160 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 004	20 482
Sum finansinntekter		21 004	20 482
Annen finanskostnad		4 721	12 867
Sum finanskostnader		4 721	12 867
Netto finans		16 283	7 615
Ordinært resultat før skattekostnad		159 804	168 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 804	168 035
Årsresultat		159 804	168 035
Totalresultat		159 804	168 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 804	168 035
Sum overføringer og disponeringer		159 804	168 035



Organisasjonsnr: 985 172 528
SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32

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		219 272	199 555
Sum fordringer		219 272	199 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 302	33 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 302	33 298
Sum omløpsmidler		273 574	232 852
SUM EIENDELER		273 574	232 852
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		221 348	61 544
Sum opptjent egenkapital		221 348	61 544



Sum egenkapital	221 348	61 544
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 013	141 163
Leverandørgjeld	11 680	10 092
Annen kortsiktig gjeld	8 534	20 054
Sum kortsiktig gjeld	52 227	171 309
Sum gjeld	52 227	171 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	273 574	232 852



Organisasjonsnr: 985 172 528
SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32

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

Sameiet Inkognitogaten 30-32

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 16. mai 2022

Selskapsnummer: 7797





Velkommen til årsmøte i Sameiet Inkognitogaten 30-32

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 12. mai kl. 12:00 og lukker 16. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7797>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Adkomst via heis til/fra parkeringskjeller.
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Inkognitogaten 30-32



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anders Wolden og Andre Tennøe er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7797 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

Sak 5

Adkomst via heis til/fra parkeringskjeller.

Forslag fremmet av:

Gustav Søbak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Adkomst via heis til/fra parkeringskjeller er ikke tilfredstillende når store eller tunge gjenstander skal transporteres. Foreslår av den grunn at det innhentes tilbud på montering av automatiske åpner/lukkere for branndørene. Likeledes at det monteres terskelramper som gjør det lettere å benytte tralle og rullestol.

Styrets innstilling

Styret støtter Gustav Søbaks forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Innhenting av tilbud på montering av terskelramper samt automatikk for åpning/lukking av dører mellom heisrom og parkeringskjeller.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henry Kemble-Clarkson

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Olavesen
- Sander Bach-Gansmo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brit Rye Sundsten
- Anne Kristine Bjerke



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Kristine Bjerke	Inkognitogata 30
Styremedlem	Frida Finslo	Inkognitogata 30 C
Styremedlem	Andre Wolden	Inkognitogata 30 B
Varamedlem	Henry Kemble-Clarkson	Inkognitogata 30 B
Varamedlem	Ola-Jo Holthe Semb	Inkognitogata 30 C

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

Fungerende styre etter sommeren:

Leder	Anne Kristine Bjerke	Inkognitogata 30
Styremedlem	Henry Kemble-Clarkson	Inkognitogata 30 B
Styremedlem	Andre Wolden	Inkognitogata 30 B
Varamedlem	Brit Sundsten	Inkognitogata 30 B

Styrets består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Inkognitogaten 30-32

Sameiet består av 37 seksjoner.

Sameiet Inkognitogaten 30-32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985172528, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inkognitogata 30 A - C

Gårds- og bruksnummer:

213 209

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

Sameiet Inkognitogaten 30-32 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

Regnskapet for 2021 viser et overskudd svakt over budsjett.

Av positive overraskelser fikk vi 155.000 tilbake ved avregning av fjernvarmen og 20.000 i utbytte fra Gjensidige.

Konto for drift og vedlikehold hadde en overskridelse på over 212.000. Totalt endte kontoen på 394.000. Her er de største uforutsette postene:

- Reparasjoner av begge heiser	180.000
- Brannsikring	55.000
- Rep. og fornying av utebelysning	7.000
- Vannskade	50.000
- Reparasjon av utgangsdør	25.000

Ellers har vi hatt et fint år med god fordeling av ansvar og oppgaver mellom styrets medlemmer.

Skilt på postkasser og porttelefoner	Andre
Hagen	Brit
Brannsikring	Henry
Øvrige oppgaver	Anne



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 1 759 503.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 615 982.

Resultat

Årets resultat på kr 159 804 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) 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 221 348.

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 310 000 til normalt 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. Grunnet dagens situasjon med høye strømpriser har vi budsjettert med økte kostnader.



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Inkognitogaten 30-32.

Lån

Sameiet Inkognitogaten 30-32 har ikke lån.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets kommentarer:

Forventede ekstra kostnader (ref post Drift/Vedlikehold budsjettet med 300.000.

- Det kommer til å koste mye med nye brannsikringstiltak. Vi har pr i dag ikke oversikt over tidsplanen og hvor mye som vil påløpe i 2022.
- Det kommer sannsynligvis til å påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med vannskade i C-blokka. Årsaken er enda ikke funnet, slik at ansvaret for ytterligere reparasjoner ikke er klarlagt.
- Begge inngangsdørene skal pusses opp.
- Hvis det blir økonomisk mulig skal fasaden av B-blokka mot Inkognitogaten pusses opp.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Inkognitogaten 30 - 32

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Inkognitogaten 30 - 32.

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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 Dokumentnøkkel: OTX7M-DNCK1-IBGT3-6NLBK-BWDQA-H0XC3



SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
ORG.NR. 985 172 528, KUNDENR. 7797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 759 503	1 587 366	1 753 000	1 855 000
Andre inntekter		0	30 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 759 503	1 617 866	1 753 000	1 855 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-9 408	-8 074	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 873	-82 520	-86 000	-89 500
Konsulenthonorar	6	-878	-4 279	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-392 349	-83 082	-180 000	-310 000
Forsikringer		-171 592	-161 705	-168 000	-174 500
Kommunale avgifter	8	-163 608	-164 817	-173 500	-175 500
Energi/fyring	9	-421 147	-583 958	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 317	-109 456	-112 000	-116 000
Andre driftskostnader	10	-203 762	-204 505	-220 000	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 615 982	-1 457 446	-1 616 550	-1 768 550
DRIFTSRESULTAT		143 521	160 420	136 450	86 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 004	20 482	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-4 721	-12 867	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 283	7 615	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		159 804	168 035	137 450	87 450
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	106 491		
Til opptjent egenkapital		159 804	61 544		

SAMEIET INKOGNITOGATEN 30 - 32
ORG.NR. 985 172 528, KUNDENR. 7797



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	198
Forskuddsbetalte kostnader		209 273	199 357
Andre kortsiktige fordringer	13	10 000	0
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		54 302	33 298
SUM OMLØPSMIDLER		273 575	232 852
<hr/>			
SUM EIENDELER		273 575	232 852
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		221 348	61 544
SUM EGENKAPITAL		221 348	61 544
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 534	15 192
Leverandørgjeld		11 680	10 092
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		32 013	141 163
Annen kortsiktig gjeld		0	4 862
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 227	171 309
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		273 575	232 852
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2022

Styret i Sameiet Inkognitogaten 30 - 32

Anne Kristine Bjerke/s/

Frida Finslo/s/

Andre Wolden/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 634 434
Seksjonert lokale	125 069
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 759 503

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 408.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-878
--	------



SUM KONSULENTHONORAR **-878**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 889
Drift/vedlikehold VVS	-3 363
Drift/vedlikehold elektro	-17 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 259
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-392 349

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 732
Renovasjonsavgift	-128 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 608

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-74 745
Fjernvarme	-346 402
SUM ENERGI / FYRING	-421 147

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 945
Vaktmestertjenester	-119 625
Renhold ved firmaer	-64 050
Snørydding	-6 188
Trykksaker	-1 105
Porto	-819
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 981
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 762

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	100
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 904
SUM FINANSINNTEKTER	21 004

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 721



SUM FINANSKOSTNADER	-4 721
----------------------------	---------------

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon egenandel Gjensidige	10 000
-------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000
---	---------------



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.

Vaktmester

Vaktmester Øyvind Aase ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 480 00 338 eller e-post: parkkvartalet@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Noen leiligheter har medfølgende garasjeplass. Garasjen driftes av Høegh Eiendom AS og er ikke en del av sameiets eiendom. Spørsmål om garasje eventuelt leie av parkeringsplass rettes dit.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos saksbehandler i OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 62897228. 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.



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 12.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.22

Selskapsnummer: 7797 **Selskapsnavn:** Sameiet Inkognitogaten 30-32

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anders Wolden og Andre Tennøe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

- For
 Mot

Sak 5 Adkomst via heis til/fra parkeringskjeller.

Innhenting av tilbud på montering av terskelramper samt automatikk for åpning/lukking av dører mellom heisrom og parkeringskjeller.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Henry Kemble-Clarkson

Styremedlem (2 skal velges)

- Marius Olavesen
 Sander Bach-Gansmo

Varamedlem (2 skal velges)

- Brit Rye Sundsten
 Anne Kristine Bjerke

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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